



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF ECONOMICS

NÁVRH FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ S OHLEDEM NA RODINNÝ ROZPOČET

SUGGESTION OF FINANCING OF A HOUSING WITH REGARD TO THE HOUSEHOLD BUDGET

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. PETRA HOLÁSKOVÁ

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph. D.

BRNO 2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Petra Holásková

Podnikové finance a obchod (6208T090)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

Návrh financování bydlení s ohledem na rodinný rozpočet

v anglickém jazyce:

Suggestion of Financing of a Housing with Regard to the Household Budget

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

KROH, M. Jak si vzít úvěr. 1. vyd., Praha: Grada Publishing, 1999. 154 s. ISBN 80-7169-617-X.

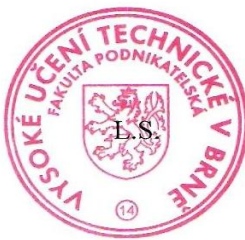
SMRČKA, Luboš Osobní a rodinné finance (svět rodinných financí – jak spořit a rozmnožovat majetek). 1.vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. 257 s. ISBN 978-80-86946-41-2.

SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. Osobní a rodinné finance. Praha: 1. vyd. Grada Publishing, 176 s. 2003. ISBN 80-247-0478-1.

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5.vyd. Praha: Grada Publishing, 2009, 214 s. 978-80-247-2388-4

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.



Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
Ředitel ústavu

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkanka

V Brně, dne 25.3.2011

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá kritickou analýzou peněžních výdajů ovlivňujících rodinný rozpočet při financování bydlení. Teoretická část je zaměřena na vymezení základních pojmů, které jsou nutné k dalšímu pochopení problematiky. Další části obsahují kritickou analýzu výdajů spjatých s financováním bydlení včetně návrhů na opatření vedoucích k eliminaci rizika plynoucího z nepředpokládaných výdajů spjatých s bydlením.

Abstract

This thesis deals with the critical analysis of cash expenditures having an effect on the family budget in case of finance housing. The theoretical part is aimed at defining the basic terms that are needed to the further understanding of the problem. The next parts contain a critical analysis of the expenditures associated with the financing of housing, including the proposals for measures to eliminate risks arising from the unforeseen expenditures associated with housing.

Klíčová slova

Financování bydlení, úvěr, hypoteční úvěr, stavební spoření, úrok, úroková sazba, nemovitost, banka, příjmy, výdaje, rodinný rozpočet.

Keywords

Financing of housing, loan, mortgage loan, bulding savings, interest, interest rate, real property, bank, allowances, expenditures, household budget.

Bibliografický záznam

HOLÁSKOVÁ, Petra. *Návrh financování bydlení s ohledem na rodinný rozpočet*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2011. 89 s., 14 s. příloh. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 27. května 2011

vlastnoruční podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala svému vedoucímu diplomové práce doc. Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D. za jeho praktické rady a připomínky, které mi napomohly k vypracování diplomové práce.

Obsah

ÚVOD	10
VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	11
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE.....	12
1.1 FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ	12
1.1.1 <i>Proces finančního plánování</i>	<i>13</i>
1.2 RODINNÝ ROZPOČET	20
1.2.1 <i>Výdaje domácnosti</i>	<i>21</i>
1.2.2 <i>Příjmy domácnosti</i>	<i>23</i>
1.3 NEMOVITOST.....	24
1.3.1 <i>Utváření ceny nemovitosti.....</i>	<i>25</i>
1.4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	26
1.4.1 <i>Obecné charakteristiky a definice hypotečního úvěru</i>	<i>26</i>
1.4.2 <i>Využití hypotečního úvěru</i>	<i>27</i>
1.4.3 <i>Doporučený postup při uzavírání hypotečního úvěru</i>	<i>28</i>
1.4.4 <i>Doklady důležité k vyřízení úvěru</i>	<i>29</i>
1.5 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	30
1.5.1 <i>Definice stavebního spoření.....</i>	<i>30</i>
2 ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE	35
2.1 FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ.....	35
2.2 ROZHODOVÁNÍ O KOUPI BYDLENÍ.....	36
2.3 KRITICKÁ ANALÝZA VÝDAJŮ PŘI KOUPI NOVÉHO BYTU A VHODNÁ DOPORUČENÍ.....	38
2.3.1 <i>Rezervační smlouva a s ní spojené výdaje</i>	<i>38</i>
3 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ, PŘÍNOS NÁVRHŮ ŘEŠENÍ.....	56
3.1 MODELOVÝ PŘÍKLAD	56
3.1.1 <i>Vymezení modelové situace.....</i>	<i>57</i>
3.1.2 <i>Hlavní otázky, na které je potřeba zodpovědět</i>	<i>57</i>
3.1.3 <i>Výpočet splátek hypotečního úvěru v celkové výši 1 300 000 Kč.....</i>	<i>60</i>
3.1.4 <i>Analýza úvěru s dobou splatnosti 20 let a případná alternativní možnost investování.....</i>	<i>61</i>
3.1.5 <i>Analýza úvěru s dobou splatnosti 25 let a případná alternativní možnost investování.....</i>	<i>65</i>
3.1.6 <i>Analýza úvěru s dobou splatnosti 30 let a případná alternativní možnost investování.....</i>	<i>68</i>
3.1.7 <i>Zhodnocení a návrh vhodné varianty úvěru.....</i>	<i>71</i>
3.1.8 <i>Výpočet čisté mzdy</i>	<i>73</i>

3.1.9	<i>Rozpočet domácnosti mladého páru před koupi nového bydlení</i>	74
3.1.10	<i>Rozpočet domácnosti mladého páru v prvním roce financování bydlení</i>	76
3.1.11	<i>Rozpočet domácnosti mladého páru 5. rok</i>	78
ZÁVĚR		82
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....		84
SEZNAM OBRÁZKŮ.....		87
SEZNAM TABULEK.....		87
SEZNAM GRAFŮ		87
SEZNAM PŘÍLOH.....		88
PŘÍLOHY.....		89

ÚVOD

Cesta ke spokojenému finančnímu životu je ve skutečnosti velmi složitá. V posledních letech se čím dál více zvyšuje zadlužování občanů a dochází k růstu případů, kdy lidé nejsou schopni dostát svým závazkům. Jako jednu z příčin této negativní situace bychom mohli označit nízkou úroveň ekonomické a finanční gramotnosti občanů. Na tento problém se vláda rozhodla reagovat zavedením výuky finanční gramotnosti již na základní školy a dále se také podílela na tvorbě nových projektů, které mají za úkol přispět ke zvýšení finanční a ekonomické gramotnosti občanů.

Otázku vlastního bydlení řeší v průběhu svého života dříve či později každý z nás. Vlastní bydlení je základním pilířem pro vytvoření patřičného zázemí zejména v období, kdy plánujeme založit rodinu. Koupě vlastního bydlení však není pro mnoho lidí jednoduchá. Hlavní problém spočívá v tom, že nemáme k dispozici, dostatečné množství vlastních finančních prostředků na úhradu kupní ceny nemovitosti. Nejčastější formou, jak lidé financují koupi vlastního bydlení, je hypotéční úvěr. Tento způsob financování je velmi důležitým životním rozhodnutím, protože výběr úvěru i varianty splácení ovlivní náš život po velmi dlouhé časové období.

Do finančního života vstupuje celá řada proměnných, které mohou ovlivnit naše finanční rozhodování. Za nejvýznamnější faktory považujeme příjmy a výdaje rodiny. Výdaje spojené s financováním bydlení tvoří v rozpočtu domácnosti nezanedbatelnou položku. Řada lidí zahrnuje při koupi vlastního bydlení do svého rozpočtu pouze splátky úvěru, už ale zapomíná na další výdaje, které jejich rodinný rozpočet mohou také výrazně ovlivnit. Těmito výdaji se budu zabývat i ve své práci.

Vymezení problému a cíle práce

Cílem diplomové práce je kritická analýza peněžních výdajů ovlivňující rozpočet domácnosti při financování bydlení a navrhnout modelový finanční plán včetně opatření, která by snížila rizika plynoucí z neočekávaných a nepředpokládaných výdajů spjatých s bydlením.

Hlavním přínosem pro budoucího čtenáře mé práce by mělo být to, že využije tyto poznatky ve svém životě a do osobního finančního plánu bude schopen zařadit takové finanční výdaje (mimo pouhé splátky úvěru), které při financování bydlení budou jeho rozpočet ovlivňovat, a bude také připraven aktivně reagovat na požadavky banky při čerpání hypotéčního úvěru a na nenadálé situace, které by mohly financování bydlení ovlivnit. Stručně charakterizováno – bude schopen si sestavit kvalitní finanční plán, na základě něhož bude moci činit důležitá životní rozhodnutí.

Hlavním problémem, který budu ve své práci řešit se týká financování nemovitosti v hodnotě 1 700 000 Kč. Jedná se o nový rozestavěný byt. Pro mladý pár navrhnu možnou variantu řešení financování formou hypotéčního úvěru. Zároveň provedu analýzu možných výdajů a na vhodně formulovaném modelovém příkladu ukážu, jak tyto výdaje ovlivní rodinný rozpočet tohoto páru.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

Teoretická část je zaměřena na vymezení základních pojmů souvisejících s financováním bydlení, které jsou nutné k dalšímu pochopení této problematiky.

1.1 Finanční plánování¹

V každé životní etapě děláme různá finanční rozhodnutí. Správný výběr finančních produktů a jejich kombinace je velmi důležitý, protože nás bude ovlivňovat v dalším průběhu našeho života. Finanční plán se obecně definuje jako jakási cesta, která nás bezpečně dovede k cíli, kterým může být například koupě bydlení. Důležité však je to, že cíl je vždy jen to, co člověk doopravdy chce a je to z jeho pohledu reálné. Pokud si stanovíme cíle, je nasnadě, abychom si spočítali, zda a v jakém časovém úseku jich budeme moci dosáhnout. Potřebujeme znát i zdroje, které použijeme k financování těchto cílů. Tato kapitola proto obsahuje popis jednotlivých fází, které finanční plánování obsahuje a které bychom při plánování financování vlastního bydlení neměli opomenout.

Existuje mnoho odborných poradců, kteří nám finanční plán mohou sestavit přímo na míru. To může být ale v mnoha případech finančně velmi nákladné. Musíme brát v úvahu, že odborný poradce si účtuje 500 – 2000 Kč/hodinu konzultace. Úskalí také mnohdy spočívá v tom, že ne vždy máme jistotu, že poradce je opravdu kvalifikovaný nebo že nesleduje pouze vlastní zájmy, čímž mám na mysli například fakt, že nám doporučí finanční produkt u takové bankovní instituce, kde on sám bude mít co možná nejvyšší provizi za zprostředkování. Proto si myslím, že lidé sami se měli naučit správnému postupu tvorby osobního finančního plánu, na základě něhož budou schopni stanovit si správnou formu financování pro splnění svých budoucích cílů.

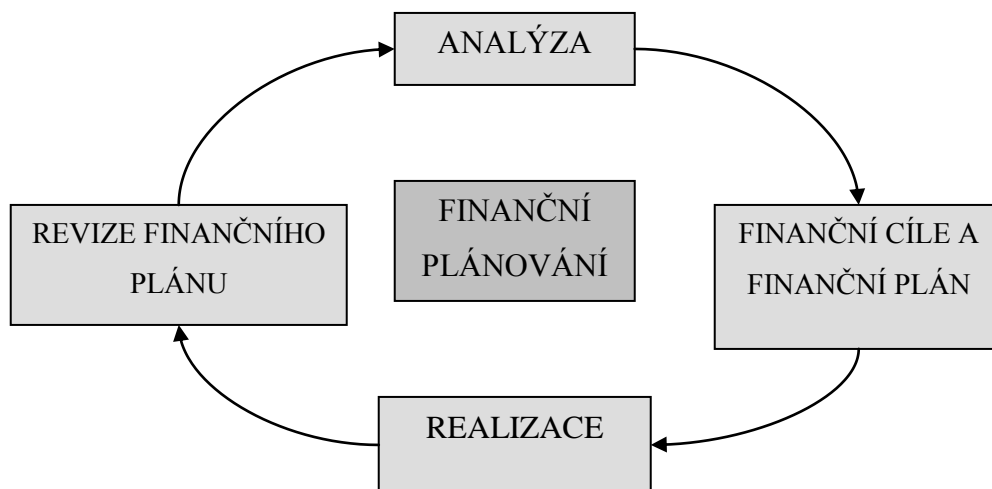
¹ Tato kapitola také podobně zpracována v Diplomové práci: HOLÁSKOVÁ, P.: *Výuka finanční gramotnosti na základních školách*. Brno: MU, 2011. s. 25 – 36.

Plánování osobních financí nám usnadní rozhodování zejména v následujících oblastech:

- jak co nejefektivněji financovat bydlení,
- jak spořit,
- jak investovat,
- jak se zajistit pro případ dlouhodobější nemoci živitele rodiny,
- jak se zajistit na stáří.

1.1.1 Proces finančního plánování

Proces finančního plánování můžeme rozdělit zejména do čtyř hlavních fází – analýza, plán, realizace, revize, jak je znázorněno na níže uvedeném obrázku.



Zdroj: SYROVÝ, P. *Osobní a rodinné finance*

Obrázek 1 Proces finančního plánování

➤ Analýza

Na začátku osobního plánování je třeba provést podrobnou analýzu současné finanční situace, tzn., že je nutné zjistit výši a strukturu vlastních aktiv, závazků, příjmů a výdajů, na

jejímž základě pak můžeme vypočítat výši čistých aktiv, která nám pomohou určit stav osobních a rodinných financí a úroveň finanční nezávislosti, a výši rozdílu mezi příjmy a výdaji, která představuje zdroje, prostřednictvím kterých je možné postupně zvyšovat svůj majetek (tzn. nakupovat, udržovat, zhodnocovat atd.).² Zároveň už v této fázi bychom si měli uvědomit, že případný zisk, či úrok je ve střednědobém až dlouhodobém horizontu ovlivňován také inflací. K tomu, abychom správně uvažovali o reálných výnosech ve formě úroků či zisku, musíme od nominálního úroku či zisku odečíst vliv inflace.

Analýza současné finanční situace by měla být impulsem k tomu, abychom si položili následující otázky:

- *Je možné zvýšit své příjmy nebo naopak snížit své výdaje? Pokud ne, můžeme se zamyslet nad tím, za jakých podmínek by to možné bylo.*
- *Můžeme za daných podmínek zvýšit svůj majetek?*
- *Bylo by za těchto podmínek vhodné, abychom si vzali úvěr?*

Zde je namístě uvažovat také možné výhody a nevýhody úvěru. Bezesporu největší výhodou, kterou nám úvěr poskytuje, je možnost dosažení svých cílů, bez nutnosti dlouhodobě spořit. Dále například u hypotečních úvěrů je jistě výhodou možnost odpočtu úroků od základu daně a s tím související daňová úspora. Poskytnutý úvěr má i své nevýhody, kterými jsou zvláště delší doba vyřízení, potřeba mnoha potvrzení a ověřování dokladů, velkou nevýhodou je, pokud je zajištění úvěru například ručitel nebo zřízení zástavního práva a také musí klient počítat s tím, že zaplatí více, než si půjčuje o daný úrok. V neposlední řadě jsou s vyřízením úvěru spojené další poplatky, které je nutno uhradit.

² Srv. Filip, M. *Osobní a rodinné bohatství: Kam s penězi*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 278 - 288.

- *Co s volnými finančními prostředky? Nechat si je jako rychlou likvidní rezervu, investovat nebo spořit?*

Mnoho lidí přemýšlí, jak naložit se svými volnými finančními prostředky, aby je uchránili před znehodnocující inflací, a pokud možno samozřejmě ještě získali něco navíc. Jako vhodné řešení, pokud si nejsme dostatečně jisti, zda dlouhodobě investovat, spořit nebo si nechávat likvidní rezervu, se nabízí možnost využití spořicíh účtů. Tyto účty samozřejmě nejsou jedinou možností, jak zhodnotit své finanční prostředky, ale v současné době roste jejich popularita, zvláště proto, že patří mezi bezpečné a snadno ovladatelné a výhodou je také poměrně snadný přístup k uloženým prostředkům oproti jiným spořicíh systémům, u nichž je doba vázaná i na několik let. Při využití spořicíh účtů máme zaručenou jak likviditu, tak také určitou výši zhodnocení, přičemž zřízení i provoz těchto účtů je ve většině případů bezplatný.

V neposlední řadě nesmíme v žádném případě zapomínat ani na budoucnost a měli bychom se zamyslet nad dalším vývojem naší finanční situace a nad tím, co by ji případně mohlo významným způsobem ovlivnit.

Smyslem analýzy v procesu finančního plánování je ujasnit si:

- budoucí osobní a rodinné potřeby (priority a finanční cíle)
- aktuální stav příjmů a výdajů
- aktuální stav majetku a závazků
- jakým rizikům jsem vystaven

a následně nalézt:

- nejefektivnější cestu k dosažení stanovených finančních cílů

➤ **Finanční cíle a finanční plán**

Před tím, než začneme sestavovat finanční plán, musíme si přesně vymezit cíle podle jejich významnosti. Stanovené cíle by měly být dále měřitelné (např. pokud si sjednáváme životní pojištění, stanovit si reálnou výši pojistné částky, aby nedošlo např. k tzv. podpojištění, vymezit si můžeme také výši částky, kterou bychom se chtěli zajistit na důchod, nebo třeba finanční hodnotu, kterou chceme zabezpečit své děti atp.), finančně vymezené a měly by mít přiřazený konkrétní časový horizont pro jejich dosažení.

Při stanovování potřebné výše finančních prostředků bychom měli zvážit očekávanou inflaci, po dobu, než bude cíle dosaženo. Splnění většiny budoucích finančních cílů vyžaduje vytvoření dostatečných finančních rezerv. Důležité je zaměřit se zejména tyto základní body - dlouhodobé investice, financování bydlení, zajištění příjmu a státní výhody. Finanční plán stanovuje takové řešení, které co nejefektivněji akumuluje a rozmnožuje finanční prostředky. Kombinací jednotlivých možností finančního trhu je vytvářeno efektivní portfolio s ohledem na individuální požadavky týkající se likvidity a přijatelné míry rizikovosti investic. Důležité je i posouzení daňové stránky výsledného řešení.

Pojištění životní a neživotní

Jako historicky osvědčený způsob pro eliminaci rizika nenadálých událostí, které by zbrzdily dosažení budoucích cílů, slouží pojištění, což je efektivní způsob tvorby a rozdělování finančních rezerv k úhradě škod způsobených vznikem nenadálé události. Je to forma finanční kompenzace v případě poškození našeho majetku, zdraví, atp.

Hlavním úkolem pojištění je zmírnit nebo odstranit nepříznivé důsledky nahodilých událostí prostřednictvím:

- preventivních opatření,

- pojistné ochrany v rozsahu uzavřené pojistné smlouvy,
- likvidace pojistné události.

Z hlediska pojistné ochrany rozlišujeme zejména dva hlavní typy pojištění:

- *Životní pojištění*

Pokud lidé přistupují k životu svému a svých blízkých zodpovědně, vzniká u nich pojistný zájem. V takových případech lze sjednat právě životní pojištění. Smyslem životního pojištění je pojistná ochrana pojištěné osoby nebo osob jí blízkých.

V případě nabídky produktů životního pojištění, rozlišujeme rezervotvorná životní pojištění, která mohou být buď kapitálová, nebo investiční, důchodové životní pojištění a rizikové životní pojištění, které kryje základní riziko smrti, neobsahuje spořicí složku a veškeré zaplacené pojistné jde na krytí rizik. Kapitálové životní pojištění je určeno především pro klienty, kteří chtějí mít kromě pojistné ochrany rizik zajištěnou i garantovanou částku na dožití včetně případných podílů na výnosech. V případě investiční životní pojištění je kombinováno pojištění pro případ smrti s možností investování části pojistného do podílových fondů, což umožňuje vyšší variabilitu ve spořicí složce a zhodnocení je závislé na klientem zvolené investiční strategii. U důchodového pojištění si zákazník uzavře pojistnou smlouvu na částku, kterou při určitém věku dostane buď jednorázově či ve formě doživotní penze. Pojistnou ochranu lze v případě životního pojištění rozšířit také o různé druhy připojištění, jako například pojištění hospitalizace, pojištění trvalých následků úrazu, pojištění pracovní neschopnosti, atp.

Závažná otázka však vzniká při určení, jak vysoká by měla být pojistná částka. Sklon k větší spotřebě většinou omezuje výši částky, kterou by si klient mohl opravdu spořit. Optimální pojistnou částku na smrt lze odvodit z výše ročního příjmu - měla by činit jeho dvou až pětinasobek. Vždy je však třeba myslet na to, že pojistná částka má odpovídat

skutečným potřebám pojištěného a jeho závazkům nebo potřebě na zajištění rodiny, pokud je pojištěný zároveň jejím hlavním živitelem.

Velká atraktivita životního pojištění spočívá v tom, že je daňově uznatelné podle zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. U některých typů pojištění je možné dosáhnout daňových odpočtů, pro něž je však třeba splnit několik kritérií.³

➤ *Neživotní pojištění*

Hlavním rozlišovacím znakem životního a neživotního pojištění je fakt, že neživotní pojištění operuje s absolutně náhodnými jevy (u životního pojištění jsou jevy pouze relativně náhodné a závislé spíše na čase, protože víme, že smrt jednoho dne nastane). Funkce neživotního pojištění je výhradně zaměřena na krytí rizik, což znamená, že není rezervotvorné. Rozsah rizik, proti kterým je možno se pojistit je velmi široký.

Základní rozdělení neživotního pojištění má následující strukturu:

- Pojištění spojené se zdravím člověka (úrazové pojištění, pojištění vážných chorob, pojištění léčebných nákladů a cestovní pojištění).
- Pojištění majetkových (finančních) škod (předmětem pojištění jsou budovy a stavby, stroje, zásoby, dopravní prostředky, nábytek, počítače, peníze, cennosti, atd.).
- Pojištění odpovědnosti za škodu (jedná se o ochranu pojištěného jako potenciálního odpovědného subjektu za škodu způsobenou třetí osobě).
- Pojištění zájmů (předmětem je např. pojištění pohledávek, úvěrů, atp.).

³ Kritéria pro možnost daňového odpočtu:

- Pojistník musí být zároveň i pojištěným.
- Smlouva musí být uzavřena minimálně na dobu 5 let a musí končit v roce, kdy pojištěnému bude 60 let.
- Smlouva musí zahrnovat riziko smrti nebo dožití, a pokud je pevně sjednaná pojistná částka pro případ dožití, musí být dodrženy limity minimální pojistné částky v souvislosti s pojistnou dobou, a to minimální výše 40 000 Kč u pojistek na 5-15 let a 70 000 Kč u pojistek nad 15 let. Na riziková pojištění (nekryjí riziko dožití) stejně jako na pojistné zaplacené za připojištění se daňová úleva nevztahuje.

➤ Realizace finančního plánu

Ve fázi realizace dochází k postupnému naplňování finančního plánu. Na základě finančního plánu vybereme optimální kombinaci produktů, tak, aby navržené řešení vedlo v určených časových horizontech k naplnění a uspokojení životních cílů a potřeb. Řešení a realizace finančního plánu spočívá nejčastěji v kombinaci těchto finančních produktů:

- životní pojištění
- neživotní pojištění
- penzijní připojištění
- stavební spoření
- investiční produkty
- hypoteční úvěry
- úvěry ze stavebního spoření
- speciální programy, atd.

Realizace finančního plánu vždy důsledně respektuje potřeby a možnosti dnešní i ty budoucí a počítá s možností změn v životě člověka. Základnu tvoří stabilizace stávající životní úrovně, pokud je tato zajištěna, pak můžeme spořit nebo investovat a až v poslední linii je úvěrování, na které se v předchozích krocích připravujeme. Všemi úrovněmi by se mělo prolínat pojištění, protože nás chrání proti nenadálým událostem, které by mohly negativním způsobem změnit náš život.

➤ Revize finančního plánu

Dobrý finanční plán musí být do značné míry flexibilní, tzn., že by měl umožnit v průběhu života reagovat na rozličné situace a změny ve finanční soběstačnosti klientů. Právě fáze revize finančního plánu spočívá v pravidelné kontrole, zda nedošlo k nějakým změnám, a to změně cíle, změně doby splnění cíle, zda se nezměnila naše finanční situace nebo nenastala náhodná událost.

Právě revize je jednou z nejdůležitějších fází, v níž zjistíme, zda nenastala překážka, která by zamezila splnění cíle. Pokud by taková překážka nastala, znamenalo by to přizpůsobení finančního plánu novým podmínkám.

1.2 Rodinný rozpočet

Statistiky ukazují, že většina českých domácností nedokáže ve svém hospodaření vytvářet žádné rezervy ve formě likvidních prostředků. Obecně lze říci, že většina domácností hospodaří s tzv. vyrovnaným rozpočtem, což znamená, že všechny příjmy padnou na pokrytí výdajů (takzvaně žijí „od výplaty k výplatě“). Tím se nachází v trvalém stavu křehké finanční rovnováhy. Mohli bychom si myslet, že tato značně zranitelná finanční situace se odvíjí pouze od výše příjmů, ale opak je pravdou. Týká se všech příjmových supin a nevyhýbá se ani lidem s nadstandardními příjmy. Příčina totiž často nespočívá v přímém nedostatku peněz, ale hlavní problém je ve špatném nakládání s nimi.

Při financování bydlení je velmi důležité brát v úvahu výdaje, které po určitou dobu ovlivní náš rodinný rozpočet. Ke správě financí nám může sloužit aktivní řízení našich osobních a rodinných financí pomocí sestavování osobního či rodinného rozpočtu, který obsahuje soubor plánovaných příjmů a výdajů domácnosti za určité časové období a následně také výkaz příjmů a výdajů neboli rodinný cash-flow, který nám poskytne přehled o skutečně realizovaných příjmech a výdajích domácnosti. Tímto způsobem správy svých financí může jedinec či domácnost odhalit slabá místa či rezervy ve svých příjmech a výdajích a rychleji tak najít efektivní cestu, jak zvýšit své příjmy nebo snížit své výdaje.

Předtím, než začneme sestavovat rodinný rozpočet, měli bychom brát v úvahu například bydlení, a to zejména zda si chceme pořídit dům nebo byt nebo to, jaké výdaje je třeba vynaložit na potřeby bydlení, atp. Dále bychom se měli zamyslet nad tím, jak velkou finanční rezervu potřebujeme ve formě likvidních prostředků, abychom pokryli neočekávané výdaje. Hlavním cílem by mělo být vytvoření takového rozpočtu, jehož

příjmy by stačily na pokrytí všech výdajů a ještě nám zbyly finanční prostředky jako rezerva. Rozhodující složkou rodinného rozpočtu by měli být na prvním místě výdaje, až poté, co se stanoví nejnutnější výdaje, které podrobíme důkladné analýze, měli bychom se rozhodnout, zda nám dané příjmy postačí k jejich pokrytí, nebo jestli je bude nutno zvýšit. V tomto okamžiku mi připadá nezbytné upozornit také na to, že je velmi důležité, aby rodina nebo jedinec plánovala zejména s těmi příjmy, které má jisté, protože v opačném případě by se mohla snadno dostat do dluhových pastí.

1.2.1 Výdaje domácnosti

Výdaje domácnosti si lze vymezit jako peněžní částky, které rodina či jedinec vynakládá na financování celkového chodu domácnosti, zajištění bydlení a na pokrytí dalších potřeb jednotlivých členů domácnosti.

Výdaje většinou rozlišujeme dle toho, zda je můžeme nějakým způsobem ovlivnit, a to na:

- *Pevné neboli neměnné* a v některých publikacích uváděné pod pojmem fixní, za které považujeme výdaje, které je těžké změnit nebo snížit. Mezi tyto výdaje patří zejména výdaje za dluhovou službu (tedy splátky úvěrů, leasingu, splátkových prodejí, platby různých udělených pokut, např. vyplývajících z provozu motorového vozidla, ale také z neoprávněného využívání veřejné dopravy; je zde nutné také počítat s platbami předepsaného pojistného z již uzavřených smluv), platby ze smluv (nájemné, zálohy i doplatky za dodávky energií, vodné a stočné, odvoz domovního odpadu, účty za komunikační služby), platby daní (z příjmu, z nemovitostí, sociálního a zdravotního pojištění organizovaného státem), platby výživného (v řadě zemí Evropské unie i v dalších vyspělých státech je neplacení alimentů trestným činem), platby stravného, školného, platby za využívání předškolních zařízení, platby členských poplatků (například ve sportovních

klubech, sdruženích, ale i v politických stranách, přičemž zde je postihem za neplacení pouhá morální nebo tělesná újma, tedy vyloučení ze spolku či klubu, zánik členství v politické straně, menší možnost cvičit).

- *Proměnné neboli kontrolovatelné* výdaje, jsou takové výdaje, jejichž výše závisí zejména na konkrétním rozhodnutí domácnosti. Řadíme sem například výdaje na koníčky, zábavu, oblečení či spoření atp. Tyto výdaje hradíme zcela dobrovolně a s vědomím toho, že každý nákup takového zboží či služby je možné neučinit, a to bez jakýchkoliv sankcí.

Výdaje můžeme dále také členit dle toho, na co jsou konkrétně vynaloženy na výdaje *pro běžnou spotřebu, bydlení, vzdělání zábavu a koníčky, investování a spoření, dluhy, pojistnou ochranu a ostatní výdaje, které nelze zařadit do uvedených kategorií.*⁴

Snížit či úplně odstranit některé výdaje domácnosti z rodinného rozpočtu není vůbec jednoduché. Proto by si rodina měla nejdříve ujasnit, které výdaje jsou povinné a musí se hradit, protože vyplývají ze smluv nebo z jiných závazků rodiny a jejichž neuhrazení by vystavilo rodinu nebo jedince hrozbě sankcí, a to buď reálných např. v podobě poplatků z prodlení, nebo i morálních. Poté teprve může začít spekulovat a rozhodovat o tom, kde ušetřit či změnit dobu placení jednotlivých výdajů.

⁴ Srv. MÁLEK, P. a kol. Osobní finance. Masarykova univerzita, Brno, 2010. Str. 13-14.

1.2.2 Příjmy domácnosti

Příjmy domácnosti můžeme jednoduše charakterizovat jako peněžní částky, které jednotliví členové domácnosti získávají buď v podobě hotovostních, nebo bezhotovostních peněz.

Příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob dle zákona č. zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů jsou následující:

- příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky (§ 6),
- příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7),
- příjmy z kapitálového majetku (§ 8),
- příjmy z pronájmu (§ 9),
- ostatní příjmy (§ 10).

Těmito příjmy se rozumí se rozumí příjem *peněžní* i *nepeněžní* dosažený i směnou. Nepeněžní příjem se oceňuje podle zvláštního právního předpisu (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů - zákon o oceňování majetku).⁵

Obecně lze příjmy domácností rozdělit do následujících kategorií:

- *Aktivní příjmy*, které získáváme ze zaměstnání (mzdy, odměny, bonusy jako např. stravenky) a z podnikání, či z poplatků za autorská práva.
- *Sociální příjmy* představují příjmy od státu v podobě přídatků na děti, podpory v nezaměstnanosti, atp.
- *Portfoliové příjmy*, kam patří příjmy z investic, z finančního majetku v podobě kapitálových a důchodových zisků.
- *Mimořádné příjmy*, a to zejména příspěvky od rodičů, příjmy z prodeje nepotřebných věcí a další.

⁵ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. §3 Předmět daně z příjmů fyzických osob. [online] Dostupné na WWW: <<http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-586-1992-sb-o-danich-z-prijmu/cast-prvni/#poznamky>>.

- *Pasivní příjmy*, které představují například příjmy z pronájmu majetku, účastí ve společnostech a projektech, kde nevystupujeme v aktivní roli.⁶

1.3 Nemovitost

Podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 119 se nemovitostmi rozumí pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.⁷ Takovou nemovitostí, kterou jsem vymezila, může být byt, rodinný dům, bytový dům, stavební pozemek nebo rekreační objekt. Protože do jednoho z těchto typů nemovitostí investujeme při financování svého bydlení je na místě, abych tyto pojmy lépe definovala.

- *Bytem* je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.⁸
- *Rodinný dům* je stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než jedna polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Takový dům může mít nejvíce tři samostatné byty a dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.
- *Bytovým domem* je stavba určená k bydlení, v níž převažuje funkce bydlení a liší se od definice rodinného domu.
- *Stavební pozemek* je pozemek, který je zastavěný hlavní stavbou nebo který je určený k výstavě nemovitosti na základě stavebního povolení.
- *Rekreační objekt* je stavba, která je označená evidenčním číslem a kolelaudovaná k individuálním rekreačním účelům.

⁶ Srv. MÁLEK, P. a kol. *Osobní finance.*, Brno: Masarykova univerzita, 2010. Str. 12.

⁷ *Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 119* [online] Dostupný na WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/cast1.aspx>>

⁸ *Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, § 2, pís. b).* [online] Dostupný na WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/cast1.aspx>>

1.3.1 Utváření ceny nemovitosti

Cena nemovitosti může být z různých hledisek jiná. Měli bychom tedy vědět, jak se utváří nebo co ji může ovlivňovat. „*Podobně, jako je tomu i u jiného zboží, je i cena nemovitosti určena nabídkou a poptávkou na trhu. Například, je-li na trhu převaha kupujících, jsou ochotni platit i vyšší cenu, která tímto roste a naopak. Pokud je na trhu více prodávajících, jsou ochotni slevit z ceny a tím cena nemovitosti klesá.*“⁹

Cenu nemovitosti také ovlivňuje to, kde je tato nemovitost místně situována, to znamená, v jakém leží regionu, jestli v obci nebo ve městě, jaké jsou zde příležitosti kulturního vyžití, ale v neposlední řadě i možnost pracovních příležitostí, což je jedním z nejdůležitějších kritérií, protože spousta lidí musí za prací dojíždět a tím se zvyšují i denní výdaje rodiny. Petr Syrový ve své publikaci *Financování vlastního bydlení* také uvádí velmi důležitou poznámku, a to, že *pokud se v daném regionu začne stavět průmyslová zóna, roste cena bytů, protože se zvyšuje poptávka*. Lidé chtějí většinou bydlet tam, kde mají větší příležitost se uplatnit nebo tam, kde mají dobré dopravní spojení do svého zaměstnání, za kulturou atp. Z dlouhodobého hlediska lze říci, že cena nemovitosti neklesá, ale spíše mírně roste. Opět Petr Syrový ve své publikaci *Financování vlastního bydlení* přirovnává tento růst k růstu inflace. Zhruba by se tedy dalo říci, že cena nemovitosti roste přímo úměrně s inflací.

⁹ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení. Hodnota nemovitosti*. Praha: Grada, 2005. Str. 12.

1.4 Hypoteční úvěr¹⁰

1.4.1 Obecné charakteristiky a definice hypotéčního úvěru

Hypoteční úvěr, zejména tedy jeho definice, je upravena v zákoně 190/2004 Sb. o dluhopisech, a to konkrétně v § 28 tohoto zákona. Podle tohoto zákona jde o úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, která může být i rozestavěná, a která se nachází na území České republiky. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr v okamžiku vzniku právních účinků zástavního práva na nemovitost. Jednodušeji řečeno se jedná o úvěr, který se využívá zejména k financování nemovitostí, ale od roku 2004, kdy došlo k úpravě zákona o dluhopisech, může sloužit i k financování ostatních věcí, které se nemusí týkat bydlení. Důležité je, aby měla banka jistotou, že klient peníze vrátí, a tak slouží jako tzv. záruka klientova nemovitost, k níž má banka zástavní právo, a toto je zároveň hlavní podmínkou hypotéčního úvěru.

Hypotéční úvěr je poskytován klientovi, který má určitou bonitu, kterou banka požaduje. Jedná se zejména o podmínky, které musí splňovat, aby mu mohl být úvěr poskytnut. Mezi jednu z nejdůležitějších podmínek bych zařadila samozřejmě příjem klienta. Ten je rozhodující a na základě výše tohoto příjmu už banka předběžně propočítá, zda je klient schopný úvěr splácet nebo ne.

„Teoreticky je maximální možná výše hypotečního úvěru dána hodnotou, respektive cenou nemovitosti, která slouží jakožto zástava. ... Prakticky však žádná hypotéční banka neposkytne hypoteční úvěr až do plné výše ceny nemovitosti dané bance do zástavy.“¹¹

Podle zákona 190/2004 Sb o dluhopisech v §30 je upraveno, že pohledávky, které slouží ke krytí hypotéčního úvěru, nesmí převýšit 70% zástavní hodnoty zastavených nemovitostí

¹⁰ Podobně i v diplomové práci: HOLÁSKOVÁ, P. *Návrh způsobu financování vlastního bydlení*. Brno: VUT, Fakulta podnikatelská, 2009. s. 19-21.

¹¹ KROH, M. *Jak si vzít úvěr. Hypoteční úvěry*. Praha: Grada, 1999. Str. 117.

zajišťujících tyto pohledávky, což jednoduše znamená, že v České republice banky mohou poskytovat hypotéční úvěry pouze do 70-ti % hodnoty zastavené nemovitosti.

Co se týká doby splatnosti hypotéčního úvěru, tak tuto sjednává klient s bankou a záleží na něm, jakou dobu si zvolí. Banka nabízí dobu splatnosti úvěru v rozmezí od 5 do 30 let, avšak je důležité si uvědomit, že pokud zvolíme příliš krátkou dobu, budeme platit velmi vysoké splátky, přičemž pokud naopak zvolíme dobu splácení příliš dlouhou, úvěr se nám velmi prodraží, protože zaplatíme velmi vysoké úroky a také může nastat situace, že pokud si např. vezmeme úvěr ve 40 letech a budeme chtít dobu splatnosti 30 let, banka nám úvěr nemusí poskytnout, protože bude uvažovat, že v 70-ti letech už bude tento klient v důchodu a tak se sníží jeho schopnost splácet.

1.4.2 Využití hypotéčního úvěru

Hypotéční úvěr může mít v dnešní době širší využití. Obvykle ale hypotéční úvěr chápán jako takový úvěr, z něhož se financují zejména bytové potřeby, které dále upravuje zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu v §15. Je dobré vědět, že jako daňoví poplatníci, máme nárok na odečtení zaplacených úroků z hypotéčního úvěru od základu daně, přičemž se však musí jednat o financování bytových potřeb.

Bytovými potřebami se rozumí zejména výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu, změna stavby, dále koupě pozemku (pokud na něm bude postavena jedna z uvedených staveb do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy), koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu a koupě pozemku v souvislosti s koupí těchto nemovitostí, splácení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu, údržba a změna těchto nemovitostí, vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním výše uvedených nemovitostí, úhrada

za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu, splácení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování výše uvedených bytových potřeb.¹²

1.4.3 Doporučený postup při uzavírání hypotečního úvěru

➤ *Výběr nemovitosti*

V této části by si měl klient dobře prozkoumat trh s nabídkou nemovitostí, a hlavně nezanedbat to, aby si vybral vhodný typ nemovitosti, velikost a také si propočítal, jestli je výhodnější koupě, koupě a rekonstrukce nebo zcela nová stavba.

➤ *Analýza produktů*

Po výběru vhodné nemovitosti je důležité srovnat si, jakých prostředků využiji při financování bydlení a pomocí vhodných doporučení a analýzy doporučených produktů udělat srovnání, který produkt by byl nejvýhodnější.

➤ *Výběr konkrétního produktu u konkrétní banky, která má pro mnou zvolenou formu financování nejvýhodnější podmínky*

V této etapě je důležité, aby si klient vybral takový produkt, který má pro něj nejvýhodnější podmínky. Musí také vhodně zvolit dobu splatnosti, aby neplatil příliš vysoké měsíční splátky, ale také aby nezaplatil příliš vysokou sumu na úrocích.

➤ *Předběžné zhodnocení finanční situace bankou, zda je klient schopen splácet*

Tato fáze by měla obsahovat plán rozložení klientových financí tak, aby byl schopen splácet úvěr. Splátky musí být rozvrženy tak, aby klient měl potřebné životní minimum k úhradě svých běžných měsíčních výdajů.

➤ *Přiložení potřebných dokumentů a přiložení žádosti o úvěr*

Pokud banka zhodnotí, že klient je schopen úvěr splácet, pak klient si obstará potřebné dokumenty, vyplní žádost o úvěr a následně toto předloží bance k vyřízení.

¹²Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, § 15 (odst. 3. pís. a) – h)). 2011.

➤ *Předložení vyřízených dokumentů bankou k podpisu klientem*

Banka si nechává čas na vyřízení úvěru a po schválení je opět předloží klientovi.

➤ *Podpis smlouvy o úvěru a podpis zástavního práva k nemovitosti*

Jestliže klient souhlasí s úvěrem a jeho podmínkami, podepíše s bankou smlouvu o úvěru a zástavní právo k nemovitosti.

➤ *Čerpání úvěru*

V této etapě už má klient peníze k dispozici a může začít úvěr čerpat.

1.4.4 Doklady důležité k vyřízení úvěru¹³

Doklady jsou pomůcky, smluvní listiny, potvrzení apod., které slouží k ověření daných skutečností potřebných pro schválení úvěru. Doklady bance slouží k tomu, aby ověřila bonitu klienta a na základě toho mu buď poskytne, nebo neposkytne úvěr.

➤ *Potvrzení o příjmech*

Potvrzení o příjmech je jedním z nejdůležitějších dokumentů, které klient musí překládat, a podle něhož je také hodnocena bonita klienta. Tímto potvrzením se zjišťuje platební schopnost klienta. Osoba s příjmy ze závislé činnosti přiloží potvrzení příjmů od svého zaměstnavatele. Osoba samostatně výdělečně činná musí přikládat poslední daňové přiznání a dále také prokázat, že nemá žádné závazky vůči správě sociálního zabezpečení a finančnímu úřadu.

➤ *Doklady totožnosti*

Klient, který žádá o poskytnutí úvěru, se musí prokázat dokladem totožnosti občanství ČR. Takovým dokladem je zejména občanský průkaz nebo cestovní pas.

➤ *Doklady k nemovitosti, která je zastavena*

¹³ Srv. KROH, M. *Jak si vzít úvěr. Hypoteční úvěr na koupi nemovitosti*. Grada, 1999. str. 121 Tato literatura se váže k celé kapitole 2.3 a jejím podkapitolám. Teorie také v práci: HOLÁSKOVÁ, P. *Návrh způsobu financování vlastního bydlení*. Brno: VUT, Fakulta podnikatelská, 2009. s. 17.

Sem patří zejména ocenění nemovitosti, vlastnická práva, pojištění proti živelným pohromám a výpis z katastru nemovitostí. Těmito dokumenty prokazuje klient vlastnická práva k prodávané nemovitosti a také existenci nemovitosti vůbec.

➤ *Smlouvy k zastavovaným nemovitostem*

Banka bude také žádat o předložení kupní smlouvy popř. smlouvy o smlouvě budoucí v případě koupi nemovitosti a v případě výstavby nemovitosti bude klient muset doložit projekt dané nemovitosti a smlouvu, povolení stavebního úřadu, navrhovaný rozpočet, rozpis prací, které si klient hodlá provést sám a také např. doklady o koupě materiálu.

➤ *Pojištění*

Některé banky požadují, aby se klient pojistil proti neschopnosti splácet, aby měly jistotu, že úvěr bude splacen.

1.5 Stavební spoření¹⁴

1.5.1 Definice stavebního spoření

Definice stavebního spoření je vymezena v zákoně o stavebním spoření číslo 96/1993 Sb., a to v § 1 tohoto zákona následujícím způsobem: „Stavební spoření je účelové spoření, které spočívá v přijímání vkladů od klientů stavebního spoření, v poskytování úvěrů klientům tohoto spoření a v poslední řadě také k poskytování příspěvků těmto klientům.“

➤ *Provozovatel stavebního spoření podle zákona č. 96/1993 Sb.*

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou

¹⁴ Podobně i v diplomové práci: HOLÁSKOVÁ, P. *Návrh způsobu financování vlastního bydlení*. Brno: VUT, Fakulta podnikatelská, 2009. s. 19-21.

stavební spoření a další činnosti stanovené zákonem. Při své činnosti podléhá stavební spořitelna bankovnímu dohledu podle zvláštního zákona, pokud tento zákon nestanoví jinak.

➤ *Účastník stavebního spoření podle zákona č. 96/1993 Sb.*

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba.

Státní podporu může získat:

1. Občan České republiky,
2. občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
3. fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Fyzická osoba prokazuje splnění těchto podmínek předložením občanského průkazu nebo průkazu o povolení k pobytu. Nárok na státní podporu za příslušný kalendářní rok vzniká tehdy, pokud účastník splňoval alespoň jednu z výše uvedených podmínek po celý kalendářní rok. V kalendářním roce, v jehož průběhu doba spoření začíná nebo končí, postačí, když účastník splňoval alespoň jednu z těchto podmínek po dobu trvání doby spoření v dotčeném roce.

➤ *Účel a uzavření stavebního spoření*

Účelem takového spoření je budoucí financování bydlení. Smlouvu o stavebním spoření klient uzavírá většinou se svým daňovým poradcem, který má za úkol mu navrhnout takový produkt, který pro klienta bude co nejvýhodnější vzhledem k jeho situaci. Klient má také možnost vzít si úvěr, přičemž ale musí určitou dobu spořit (uvádí se min. 2 roky).

Mezi případné nevýhody stavebního spoření může patřit i účelovost úvěru ze stavebního spoření, který lze použít pouze na:

- nákup pozemku
- projektovou dokumentaci,
- financování přípojky plynu, vody, kanalizace, elektrického proudu,
- úhradu jiných půjček a úvěrů na bytové účely,
- daň z převodu bytů a domů, notářské poplatky,
- vypořádání dědických nebo družstevních podílů,
- požární zabezpečení a bezpečnostní zajištění,
- opravy a rekonstrukce,
- modernizace,
- půdní vestavby.¹⁵

➤ *Stanovení cílové částky stavebního spoření*

Stanovení správné cílové částky stavebního spoření je velmi důležité. Je vhodné, než uzavřeme smlouvu o stavebním spoření, udělat si plán, jak bychom toto spoření chtěli využít a zda chceme pouze spořit nebo čerpat případný úvěr ze stavebního spoření. Je také důležité si uvědomit, že pokud uzavřete smlouvu o stavebním spoření s velmi vysokou cílovou částkou, zaplatíte vysoké poplatky za uzavření smlouvy o stavebním spoření.

➤ *Změny v systému stavebního spoření*

Rok 2010 proběhl ve znamení voleb, nové vládní koalice a následné změny legislativních pravidel stavebního spoření. Impulsem pro novelu zákona bylo zajištění úspor prostředků ze státního rozpočtu v rámci reformy veřejných financí a sjednocení podmínek všech smluv při zaručení efektivnosti systému stavebního spoření do budoucna. Novelu zákona o

¹⁵ SMRČKA, L. Osobní a rodinné finance. Nevýhody stavebního spoření a následného úvěru. 2007. Str. 82.

stavebním spoření číslo 96/1993 Sb. navrhl ministr financí Miroslav Kalousek a byla Senátem schválena 12. 11. 2010. Svůj podpis následně připojil i prezident České republiky pan Václav Klaus. Účinnost nové právní úpravy byla stanovena na 1. ledna 2011. ČSSD svou kritiku směřuje zejména k problematice zdanění, kdy říká, že vláda nemá právo zpětně zdanit podporu stavebního spoření ještě za rok 2010. Dále napadají rozhodnutí vlády snížit podporu u platných smluv, ačkoliv občané nemají šanci se bez sankcí ze smlouvy vyvázat. Vláda touto změnou chce reagovat na situaci, kdy systém stavebního spoření nevede plně k podpoře financování bytových potřeb, což bylo hlavním cílem pro zavedení tohoto zákona v roce 1993 a současně zatěžuje výdajovou stránku státního rozpočtu, čímž se podílí na negativním vývoji státního dluhu. Jak efektivní bude tato změna se ukáže až s časovým odstupem.

*Hlavní změny zákona o stavebním spoření spadají do následujících oblastí:*¹⁶

➤ *Státní podpora*

Novela zákona upravuje výpočet státní podpory, jejíž výše byla touto novelou stanovena na 10 % z uspořené částky v kalendářním roce. Maximální částka, ze které je možno státní podporu vypočítat, je 20 000 Kč za rok. Za jeden kalendářní rok je tedy možné získat státní podporu v maximální výši 2.000 Kč.

➤ *Mimořádná daň za rok 2010*

Novela zákona naplňuje cíl rychlé úspory rozpočtu i tím, že pro podporu vyplacenou v roce 2011 za rok 2010 zavádí zvláštní daň se speciální sazbou 50 %. Lidé tak dostanou reálně polovinu z nárokové částky (maximálně 2.250 Kč u smluv uzavřených do konce roku 2003 a 1.500 Kč pro smlouvy uzavřené v letech 2004 – 2010).

¹⁶ AČSS. *Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření*. Novela zákona o stavebním spoření. [online] Cit. [2011-01-03] Dostupný na WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>>.

➤ *Zrušení úrokového osvobození výnosu z úroků*

Stavební spoření již není osvobozeno od daně, kterou platí klienti standardních bank z výnosů, které jim plynou z úroků. Úroky tak budou zdaněny 15 % a odváděny srážkou, kterou provede stavební spořitelna.

➤ *Podporu lze nárokovat i na více smluv, ale pouze do stanoveného limitu*

Novela zákona umožňuje nárokovat státní podporu na více smluv uzavřených jednou fyzickou osobou. Nárok však bude uspokojen pouze do celkové výše maximální státní podpory, tedy celkem do 2.000 Kč. Přednostně se státní podpora připisuje na smlouvy dříve uzavřené až do vyčerpání maximálního nároku. Do novely zákona se tento režim týkal pouze smluv uzavřených po 1. 1. 2004.

➤ *Zákon o bankách*

Zákon o bankách je dalším předpisem, který upravuje činnost stavebních spořitelen, zejména v těch oblastech, které nejsou upraveny zákonem o stavebním spoření.

2 ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE

V této části diplomové práce se zabývám problematikou výdajové stránky rodinného rozpočtu při financování bydlení, a to zejména při financování nového rozestavěného bytu formou hypotéčního úvěru. Kritické analýze podrobím zejména neočekávané a nepředvídané výdaje vyplývající z Rezervační smlouvy, Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, Kupní smlouvy a Smlouvy o hypotéčním úvěru, které mohou významným způsobem ovlivnit naše předpoklady spojené s koupí bydlení a hlavně se negativně podílí na změně poměru příjmové a výdajové stránky rodinného rozpočtu, a to jak v okamžiku koupě, tak i po další časové období. Celá analytická část vychází ze skutečností, které jsem získala při financování bydlení.

2.1 Finanční dostupnost bydlení

Finanční dostupnost bydlení, jak ji definuje Williams MacLennan, rozumíme „dostupnost určitého standardu bydlení (nebo různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro domácnosti“. O finanční nedostupnosti hovoříme tehdy, pokud výdaje na standardní bydlení (v relaci k příjmu domácnosti) přesahují tuto rozumnou mez.

Za hlavní parametry pro hodnocení finanční dostupnosti bydlení bych označila zejména cenu bydlení (cena bytu, domu nebo výše nájmu) a výdaje spojené s financováním bydlení a čistý příjem domácnosti. Při hodnocení finanční dostupnosti narazíme na několik překážek. Je velice složité stanovit limitní meze, při jejich překročení bychom mohli považovat výdaje za nerozumné a bydlení za finančně nedostupné.

Jedním ze způsobů, jak hodnotit finanční nedostupnost vlastnického bydlení domácností, je použít podobná kritéria, jako používají banky při zjišťování bonity potenciálních zájemců o

úvěr na bydlení. Hypoteční banky obvykle považují za bonitní všechny domácnosti, jejichž čistý měsíční příjem je vyšší než součet 1,5 násobku jejich životního minima a 1,25 násobku vypočtené měsíční splátky hypotéky. Jinými slovy domácnost může z takového příjmu pokrýt své základní životní náklady, zaplatit splátku a mít ještě nějakou rezervu. Obecně banky považují za nebonitní domácnosti ty, které jsou částečně či zcela závislé na sociálních dávkách (zejména domácnosti dlouhodobě nezaměstnaných) a domácnosti starobních důchodců (nelze však opomenout, že velká část starobních důchodců již bydlí ve vlastním bydlení).¹⁷

Předpokládám tedy, že při zajištění vlastnického bydlení hraje významnou roli širší rodina, protože mladé rodiny nejsou schopny financovat pořízení vlastního bydlení pouze z půjček na bydlení.

2.2 Rozhodování o koupi bydlení

U koupě staršího bytu je důležité, zda jej kupujeme do osobního nebo družstevního vlastnictví. Byt v družstevním vlastnictví je většinou levnější, než v osobním, avšak nestáváme se majitelem, ale pouze nájemcem bytu. Pokud si chceme vzít hypoteční úvěr na družstevní byt, musíme dát do zástavy jinou nemovitost, protože tímto bytem nemůžeme ručit.

Při koupi bytu do osobního vlastnictví by kupující měl:

- ověřit komu byt patří,
- ověřit zda na něm neleží zástavní právo předkupní právo či věcné břemeno, což jednoduše zjistí u výpisu z katastru nemovitostí,
- pohlídat si platbu daně z převodu nemovitosti, protože tu je povinen platit prodávající a v případě, že ji nezaplatí, stává se kupující ručitelem.

¹⁷ Srv. MIKESZOVÁ, M. *Finanční (ne)dostupnost vlastnického bydlení v ČR*. Socioweb 04/2009. [online] <<http://www.socioweb.cz/index.php?disp=teorie&shw=391&lst=117>>.

Koupě bydlení podle přání splňuje většinou nový dům, který je podle našich představ. Opět ale nezapomínejme na opatrnost při platbě, která by měla proběhnout až po zápisu do katastru nemovitostí nebo podání návrhu na vklad. Pokud nový dům kupujeme od rozvedených manželů, je důležité vědět, zda se vypořádali s bývalým partnerem.

Pokud člověk touží po klidu a vlastní zahradě a nechce investovat do nového domu, může si pořídit starší nemovitost. Tato investice sice není tak nákladná jako úplně nové bydlení, ale musíme se zajímat o technický stav domu a neopomíjet ani právní stránku, kterou lze snadno ověřit výpisem z katastru nemovitostí. U takové koupě je vhodné, aby si budoucí majitel udělal rozpočtový plán nákladů, které budou spojeny s následnou rekonstrukcí domu, protože je možné, že v konečném efektu by nás starší nemovitost mohla přijít draž, než úplně nový dům.

S koupí vlastního bydlení je spojena řada výhod. Mezi hlavní pozitivum patří určitě svoboda s nakoupenou nemovitostí volně nakládat, rekonstruovat, upravovat a vytvořit si zázemí podle vlastních představ. Pokud kupujeme nový byt, nabízí se nám otázka, kdy je vhodnější jej koupit – zda na začátku projektu nebo až po jeho dokončení? Z prakticky ověřené zkušenosti mohu potvrdit, že v případě koupi bytu na začátku jeho projektu má klient možnost výběru bytového zařízení. Tím mám na mysli, že v rámci klientských změn, si může zvolit barvu a typ dveří, variantu koupelny, podlahu, atp. Toto však může pro klienta znamenat nemalé náklady. O těchto nákladech se budu zmiňovat ještě dále. Rozestavěná nemovitost, je klientovi obvykle představena pouze v plánech, a proto nemůže být uzavřena kupní smlouva. Jaký je tedy vlastně postup při koupi takové nemovitosti?

2.3 Kritická analýza výdajů při koupi nového bytu a vhodná doporučení

2.3.1 Rezervační smlouva a s ní spojené výdaje

Je obvyklé, že klient nejdříve uzavírá tzv. smlouvu o rezervaci. Touto smlouvou stvrzuje závaznou rezervaci, která vchází v platnost uhrazením rezervačního poplatku a podpisem smlouvy. Tento poplatek může klient uhradit buď hotovostní formou, nebo bezhotovostním bankovním převodem.

Z vlastní zkušenosti *doporučuji úhradu bankovním převodem* přímo na účet investora, který je definovaný ve smlouvě, a to zejména proto, že realitní makléř je pouze zprostředkující osoba, v níž jako klienti nemusíme mít důvěru, protože je pravdou, že u podpisu rezervační smlouvy není právník, takže všechny naše peníze budou svěřeny do rukou této osoby.

Jako *nejdůležitější bod* bych označila řádně přečtenou smlouvu, a to hlavně v bodě *způsobu úhrady* rezervačního poplatku. Rezervační poplatek je součástí kupní ceny bytu nebo rodinného domu, což znamená, že se započítává do celkové kupní ceny nemovitosti. Klient by si měl pečlivě zkontrolovat, jestli uzavíraná smlouva o rezervaci obsahuje všechny důležité náležitosti dle ustanovení §51 občanského zákoníku a případně vznést připomínku k jejímu obsahu.

➤ *Analýza důležitých bodů rezervační smlouvy*

Vymezení smluvních stran, případně i zástupce. Smluvní strany se označují jako rezervující a zájemce.

Prohlášení rezervujícího. V tomto prohlášení se například uvádí, že rezervující je platně existující společností zapsanou v Obchodním rejstříku, že je vlastníkem příslušných pozemků, kde bude stát rozestavěná nemovitost, že příslušný odbor územního plánování a stavební úřad vydal územní rozhodnutí a stavební povolení na uvedenou stavbu. Rezervující se v tomto článku také zavazuje, že ihned po dokončení stavby podá návrh na vklad všech jednotek v domě příslušnému katastrálnímu úřadu a zajistí provedení všech dalších právních úkonů k zápisu jednotlivých bytových jednotek do katastru nemovitostí. Rezervující by měl dále prohlásit, že na předmětných nemovitostech nebudou váznout žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti, s výjimkou práv a věcných břemen uvedených v této smlouvě a následné Smlouvě o smlouvě budoucí. V případě, že si rezervující zvolil zástupce, uvede, koho zvolil za svého zástupce v tomto prohlášení.

Předmět smlouvy. Předmětem této smlouvy by měl být závazek rezervujícího rezervovat pro zájemce příležitost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní na nemovitost uvedenou v této smlouvě a závazek zájemce zaplatit rezervujícímu rezervační poplatek. Zároveň musí být předmětem této smlouvy závazek účastníků uzavřít společně smlouvu o smlouvě budoucí kupní k rezervovaným nemovitostem, jejichž označení, velikost, celkovou plochu, spoluvlastnický podíl popřípadě části dalších pozemků či parkovacích stání uvedou v této smlouvě. Dále se sjedná a uvede cena nemovitosti. V případě, že si byt rezervujeme v rané fázi rozestavěnosti, většinou je nám poskytnuta sleva, jejíž výši bychom měli mít definovanou v této smlouvě. V této části smlouvy bývá také často uváděno rezervujícím, že v případě, kdy dojde ke změně sazeb DPH, je rezervující oprávněn upravit cenu dle změny DPH platné v době uzavření kupní smlouvy. Tento **neočekávaný výdaj** by vyžadoval, aby měl kupující připravenou finanční rezervu, z níž by mohl tuto částku v případě zvýšení

sazby DPH pokrýt. V této části smlouvy bych dále upozornila na bod, kde je stanovena lhůta, v níž se zavazují rezervující a zájemce uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Ne vždy kupující disponuje potřebnými finančními prostředky k zaplacení celé kupní ceny. Často si musí vyřídit např. poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nebo financování prostřednictvím hypotéky. Tato lhůta tedy slouží klientovi, aby si předpřipravil potřebné dokumenty na vyřízení financování bydlení a rozhodl se, jakou formou financování zvolí. V případě, že by nebyla podepsána smlouva o budoucí kupní smlouvě v této lhůtě, propadne rezervační poplatek ve prospěch rezervujícího a zájemce ztratí nárok na koupi nemovitosti, která byla předmětem této smlouvy, nebo bude povinen uhradit sankce za prodloužení lhůty. Z praxe je však nutno podotknout, že je možné domluvit si dostatečně dlouhou dobu trvání lhůty do podpisu budoucí kupní smlouvy nebo si ji, v případě *nutné potřeby včas po domluvě s rezervujícím prodloužit* tzv. dodatkem k rezervační smlouvě. Takové podmínky je však nutno si domluvit ještě před uzavřením smlouvy a opět se vyvarovat *nenadálým výdajům*. V případě, že bude kupní cena hrazena zájemcem prostřednictvím hypotéčního úvěru poskytnutého k tomuto účelu zájemcem zvolenou hypotéční bankou, je důležité, aby se ve smlouvě stanovila povinnost rezervujícího umožnit zastavení nemovitosti, která bude předmětem převodu zájemci ve prospěch příslušné banky.

Rezervační poplatek. V tomto článku se stanoví výše rezervačního poplatku a způsob úhrady, na což jsem už výše upozorňovala výše. Pokud se rozhodneme hradit rezervační poplatek hotovostní formou, je důležité pořádně si ve všech vyhotoveních smlouvy ověřit, zda je zde uvedeno, že úhrada byla provedena *v hotovosti a pečlivě si uschovat doklad o zaplacení*. Pokud by došlo ke zfalšování smlouvy neoprávněnou osobou a neměli bychom patřičný doklad o zaplacení, přišly by naše peníze tzv. „na zmar“ a ještě bychom byli nuceni uhradit smluvní pokutu. Dále se uvede, zda se stanovený poplatek započítává na část úhrady kupní ceny nemovitosti dle smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

Trvání smlouvy, ukončení smlouvy. Stanovuje se zde, na jakou dobu je smlouva uzavřena a definuje se možnost odstoupení od této smlouvy, zánik smlouvy a případná smluvní

pokuta. Doporučila bych, aby si klient *hlídal lhůtu trvání smlouvy*, která je závazná zejména pro uzavření Smlouvy budoucí kupní a dále se dobře *seznámil s podmínkami a možnostmi odstoupení od této smlouvy a s možnými výdaji, které by byli s tímto odstoupením spojeny v případě opuštění od smlouvy ze strany klienta*. Tyto výdaje mnohdy nejsou zanedbatelné a ve většině případů, kdy klient nemá opodstatněný důvod k odstoupení od smlouvy v souladu s touto smlouvou, *propadá mu uhrazený rezervační poplatek ve prospěch prodávajícího*.

Závěrečná ustanovení. Uvádí se počet vyhotovení této smlouvy, nabytí její platnosti, forma případných dodatků a také prohlášení účastníků, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem zcela souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy. V tomto článku bude uvedeno místo, datum a podpisy obou smluvních stran.

Přílohy. V příloze by měl být půdorys nemovitosti, plná moc v případě zástupce, orientační všeobecný splátkový kalendář a další související dokumenty spojené s touto smlouvou.

Smlouva o rezervaci je počátečním krokem k financování bydlení. Z výše uvedené analýzy vyplývá, že klient by měl mít nachystanou *finanční rezervu*, kterou bude možno uhradit rezervační poplatek. Hypotéční úvěr může totiž čerpat až po splnění určitých podmínek, které budou dále specifikovány, ale jednou z nich je právě předložení banke *Smlouvu o smlouvě budoucí kupní*, kterou však může uzavřít, až po podpisu *Rezervační smlouvy*, jejíž jednou z hlavních podmínek platnosti je úhrada rezervačního poplatku.

➤ *Analýza významných bodů Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy*

Tato smlouva je druhým významným krokem ke koupi nemovitosti. Uzavírá se ve lhůtě stanovené v rezervační smlouvě, která uplyne od jejího podpisu. Budoucí kupující a prodávající se v ní zavazují, za jakých podmínek uzavřou kupní smlouvu. Nedílnou součástí je budoucím kupujícím vybraný způsob financování nákupu nemovitosti. Tato

smlouva musí být v souladu s ustanovením §50 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Mezi důležité náležitosti patří:

Označení, o jakou smlouvu se jedná. Uvádí se Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a ideálního podílu na společných částech domu a pozemku v případě koupi bytu v novostavbě.

Vymezení smluvních stran. Smluvní strany se označují jako budoucí prodávající a budoucí kupující. Uvádí se iniciály, bydliště a rodné číslo u budoucího kupujícího a u společnosti, která je budoucím prodávajícím celý název, sídlo, IČ, zápis v Obchodním rejstříku a bankovní spojení.

Prohlášení smluvních stran. Stejně jako u rezervační smlouvy jsou zde prohlášení týkající se vlastnictví k pozemkům, na nichž bude stát nemovitost, rozhodnutí o povolení stavby, o věcných břemenech a zástavních právech, o existenci budoucího prodávajícího a také zde smluvní strany prohlašují, že nejsou žádné překážky, právní či faktické povahy, které by bránily uzavření nebo splnění této smlouvy. Upozornila bych na bod v případě financování bydlení formou hypotečního úvěru, kdy budoucí kupující prohlašuje, že byl vyrozuměn o vzniku zástavního práva ve prospěch v budoucnu zvolené hypoteční banky a s tímto Budoucí předmět převodu koupí.

Předmět smlouvy. Předmětem této smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít za podmínek stanovených touto Smlouvou v budoucnu kupní smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, ideálního podílu na společných částech domu a pozemku, jak jsou tyto předmětu převodu vlastnického práva touto smlouvou vymezeny v souladu s ustanovením zákona č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů, v platném znění a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, způsobem a ve lhůtách stanovených v této smlouvě. Dále by zde měla být přesná charakteristika kupované nemovitosti, a to v případě bytu jeho označení,

podlaží, velikostní kategorie (např. 3+kk), sklepní box a jeho výměra, celková plocha bytu, plocha terasy a balkonu, pokud je byt obsahuje. V této části musí být také určen spoluvlastnický podíl na společných částech projektovaného domu v případě koupě bytu. Tento podíl je ve většině případů dán poměrem celkové podlahové plochy Bytové jednotky k celkové podlahové ploše všech bytových a nebytových jednotek v domě a měl by být obsažen v Prohlášení vlastníka budovy. Ideální spoluvlastnický podíl na pozemcích zastavěných a funkčně souvisejících a vztahujících se k Bytové jednotce je dán poměrem celkové podlahové plochy Bytové jednotky určené touto smlouvou k celkové podlahové ploše všech Bytových jednotek v domě. V následujícím bodě nezapomínat na to, kde se bude byt nacházet a jak bude vybaven.¹⁸ Pro úplnost této části by měl být vymezen také rozsah práv a povinností budoucího kupujícího ke společným částem domu, v němž se byt bude nacházet. Pokud je více kupujících např. mladý pár, mělo by být uvedeno, s jakým podílem nabudou budoucí předmět do podílového spoluvlastnictví.

Budoucí kupní cena. Uvede se kupní cena včetně DPH, za níž bude nemovitost převedena do vlastnictví budoucího kupujícího. Opět je nutno počítat s tím, že ve smlouvě bude zohledněna změna možné právní úpravy sazby DPH, která by tuto kupní cenu mohla ovlivnit a klient by tak měl mít připravenou rezervu na tento neočekávaný výdaj. V případě koupě nového bytu je však součástí této smlouvy i platební kalendář, a tak by se jednalo o částku DPH, která je splatná ve stejném termínu a za stejných podmínek jako poslední záloha Budoucí kupní ceny podle platebního kalendáře. Pokud pořizujeme nový byt, můžou se lišit skutečné rozměry v konečné fázi dokončení od plánovaných. Ve smlouvě je proto většinou stanovena i procentní hranice, o kterou se rozměry bytu mohou lišit. V případě, že se rozměry bytu liší více, než je tato hranice stanovena, může prodávající žádat doplatek ke kupní ceny nebo naopak kupující žádat vrácení peněz.

Platební podmínky. Tento článek zahrnuje vymezení formy plateb. Zálohové platby by měly být rozepsány v platebním kalendáři, který by měl být obsahem každé budoucí kupní

¹⁸ Většinou v příloze je uveden k tomuto bodu plán bytu, vybavení bytu a orientační plán umístění domu.

smlouvy. Klient by si měl před podpisem smlouvy velmi pečlivě pročíst tento platební kalendář a zejména by měl zhodnotit, zda stihne provést platbu v uvedených lhůtách. Z vlastní praktické zkušenosti vím, že lhůty na zaplacení bývají spíše kratší, proto je lepší, když se klient pokusí sjednat výhodnější podmínky pro placení, které spočívají zejména v prodloužení lhůt na zaplacení. V případě nezaplacení zálohy ve sjednané lhůtě může být klientovi udělena smluvní pokuta, která se zvyšuje s každým započatým dnem prodlení. Toto bych označila jako zbytečný výdaj. Klient by si měl na lhůty k zaplacení dávat veliký pozor a ihned po výzvě dát příkaz bance k zaplacení v případě financování hypotéčním úvěrem. V dalším bodě tohoto článku by měl být uveden bankovní účet budoucího prodávajícího, variabilní symbol a specifický symbol pro provedení plateb. Zaplacením se rozumí připsání platby ve prospěch bankovního účtu budoucího prodávajícího.

Práva a povinnosti smluvních stran, Standardní a nadstandardní provedení bytové jednotky, Odstoupení od smlouvy, smluvní pokuty, rozvazovací podmínka, Rámcové znění Kupní smlouvy, Společná ustanovení, Závěrečná ustanovení. Tyto náležitosti jsou vymezeny podobně jako tomu bylo v rezervační smlouvě, na niž Smlouva o smlouvě budoucí kupní navazuje. Hlavním doporučením je dbát na podmínky, které jsou zde stanoveny a případně před podpisem této smlouvy si klást i své požadavky. Velký důraz by měl být kladen na Standardní a nadstandardní provedení bytové jednotky, kde je blíže specifikováno, co se pod tímto vymezením myslí. Většinou se standardním vybavením myslí předměty, které jsou zahrnuty již v nabízené kupní ceně, nadstandardní vybavení však výši kupní ceny zvyšuje o specifické požadavky klienta. Moje kritika směřuje k vysoké přírážce developerských a stavitelských společností k případným specifickým požadavkům klienta. Z vlastní zkušenosti mohu uvést příklad, kdy změna barvy podlahy, která patří do stejné cenové relace jako druhy podlahy nabízené ve standardním vybavení společností může klienta stát až 10 000 Kč i více.

Přílohy. Mezi přílohami by mělo být alespoň rámcové znění kupní smlouvy, aby se s ní klient mohl seznámit, neměl by chybět plán bytu s jeho půdorysem, příloha, která bude vymezovat standardní vybavení bytu, který pořizujeme (tato příloha je většinou rozdělena

na několik částí, a to: Základy, vodorovné a svislé konstrukce, střecha. Výplně otvorů. Podlahy a úpravy povrchů. Zařizovací předměty. Topení a rozvody instalací. Venkovní úpravy.). Materiály uvedené v této příloze musí být dodrženy, případně nahrazeny ve stejné kvalitě. V části příloh by měl mít klient také přílohu týkající se pravidel provádění klientských změn a termínů pro jejich uplatnění. Právě tuto část bych podrobila velké kritice. V případě klientských změn jsou účtovány vysoké částky za jejich provedení. Jsou to výdaje, s nimiž běžný, neobeznámený klient, který kupuje poprvé svůj nový byt, vůbec nepočítá. Pokud si totiž klient nevybere ze standardu, který je mu nabízen, připláčí ještě tzv. odměnu za vypracování klientských změn. Pro neznalého klienta bych to vysvětlila jednoduše tak, že vlastně platí za to, že chce něco jiného. Například pokud si změní barvu podlahy jinou, než jaká je mu nabízena, i když je ve stejné ceně jako nabízená podlaha, platí za to, že chce jinou barvu atp. Také se ve většině případů účtuje tzv. náhrada režijních nákladů, která činí většinou kolem 10% z objemu realizované klientské změny. V neposlední řadě musí kupující také uhradit rozdíl mezi vymezeným standardním vybavením a vybavením, které si vybral včetně montáží, stavebních prací atp. Tuto částku však asi každý, kdo přistoupí ke klientským změnám, jako jedinou bere v úvahu. Součástí příloh je také splátkový kalendář, který obsahuje rozpis záloh k úhradě kupní ceny, které budou placeny budoucím kupujícím. Splátkový kalendář by měl obsahovat název jednotlivých plateb, výši splátky (uvádí se většinou procento z kupní ceny), splatnost splátky, další podmínky, které musí splnit Budoucí prodávající pro úhradu splátky a doplňující ujednání. Příklad takového splátkového kalendáře uvádím v příloze. V neposlední řadě obsahuje také plnou moc v případě zastoupení budoucího prodávajícího či kupujícího, výpis z obchodního rejstříku o existenci dané společnosti a orientační plán umístění bytového domu.

➤ *Analýza významných bodů Kupní smlouvy*

Jde o smlouvu, kterou se předmět koupě/prodeje převádí z prodávajícího na kupujícího. Přesně se specifikuje předmět převodu a jeho konečná cena. Uzavírá se po dokončení stavby a nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Opět jsou zde vymezeny základní

náležitosti jako například označení smluvních stran, označení, že se jedná o kupní smlouvu, atp. Upozornila bych na článek týkající se Předmětu smlouvy, protože z vlastní zkušenosti vím, že se mohou lišit rozměry předepsané ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní a skutečné rozměry bytu. Pokud skutečné rozměry neodpovídají ani stanovené procentní toleranci, má kupující právo na zpětné vrácení peněz nebo v případě opačném si doplacení rozdílu může nárokovat prodávající. Většinou však prodávající upozorní kupujícího na změnu rozměrů pouze tehdy, když skutečné rozměry jsou větší, než předpokládané a klient tak musí doplatit zbývající rozdíl v rozměrech. Proto je ve vlastním zájmu klienta, osobně si byt přeměřit a ujistit se, že má byt skutečně takové rozměry, které byly definovány ve smlouvě. Případné rozdíly v rozměrech nemovitosti by měly být zaznamenány právě v tomto článku. Co bych dále doporučila kupujícím, tak fyzicky překontrolovat všechno vybavení, které by podle Kupní smlouvy mělo být v bytě obsaženo. Sama jsem se setkala s případem, kdy ve smlouvě byly v rámci vybavení bytu rozvody telekomunikací a STA, při fyzické kontrole však v bytě tyto rozvody nebyly, atp. Dále by si měl kupující zkontrolovat délku reklamační lhůty (doporučuji, aby kladl požadavek na reklamační lhůtu v době trvání 3 a více let).

➤ *Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru*

Chce-li klient zažádat o úvěr, měl by se připravit na to, že každá banka má stanovenou vlastní úvěrovou politiku a při poskytování úvěrů klientům uplatňuje řadu zásad a metodologických postupů. Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru se uzavírá podle ustanovení § 497 a násl. Obchodního zákoníku. Této smlouvě je třeba věnovat velkou pozornost. Banka si v hypotéční smlouvě stanovuje podmínky, za nichž poskytne klientovi úvěr v požadované výši. Většina těchto podmínek je vázána na výdaje klienta, které bude potřeba uhradit k tomu, aby mu byl úvěr poskytnutý. Tyto výdaje běžný člověk, který kupuje své první bydlení, většinou nepředpokládá, a proto je nezahrnuje do svého finančního plánu. Já se však domnívám, že tyto výdaje velmi ovlivní rodinný rozpočet, a proto je třeba se jimi zabývat. Než však banka uzavře s klientem Smlouvu o hypotéčním

úvěru a poskytne mu hypotéční úvěr, prověří nejdříve bonitu klienta, tedy to, zda je klient schopný dostát svým závazkům a splácet případný úvěr.

Při posuzování bonity klienta banka nejprve provede úvěrovou analýzu, při které zkoumá:

- Zda poskytnutí úvěru odpovídá úvěrové politice banky, zda výše úvěru je v souladu s možností banky a poskytnutí úvěru je v souladu se zákonem.
- Serióznost klienta a jeho ochotu platit dluhy.
- Schopnost splatit úvěr i s úrokem, což je posuzováno u podniku podle jeho finanční situace, u osob pak podle výše dosahovaného příjmu.
- Výši vlastního kapitálu a výše závazků.
- Zajištění úvěru tj. druhotného zdroje příjmů pro případ, že dlužník nemá dostatek peněžních prostředků na splácení úvěru a úroku. Úvěry mohou být zajištěny různými způsoby, u hypotéčního úvěru je předmětem zástavy daná nemovitost.

Hlavními kritérii při samotném rozhodování o poskytnutí úvěru jsou:

- *Návratnost*, tj. schopnost dlužníka splatit úvěr ve sjednané lhůtě. Návratnost úvěru ovlivňuje především výše dosahovaného příjmu, jeho výnosnost je odvislá především od výše úrokové sazby, kterou však ovlivňuje řada faktorů, jako jsou:
 - výše sazeb ČNB
 - sazby konkurence
 - výše nákladů banky
 - charakter úvěru
 - ekonomickými podmínkami – např. mírou inflace, atd.
- *Výnosnost* úvěru.

Rozbor hlavních částí smlouvy a kritická analýza výdajů s poskytnutím úvěru souvisejících

- Účastníci

Účastníky hypotéčního úvěru je Banka (uvádí se celý název námi zvolené hypotéční banky, její sídlo a IČO) a Dlužník (dlužníkem je klient, který požaduje hypotéční úvěr a ve smlouvě o poskytnutí hypotéčního údaje jsou v této části uvedeny jeho iniciály, adresa trvalého pobytu a rodné číslo).

- Výše a účel úvěru.

V tomto článku se Banka zavazuje poskytnout Dlužníkovi úvěr ve stanovené výši a Dlužník se zavazuje tento úvěr splatit, zaplatit úroky a další příslušenství úvěru.

Jako účel úvěru se zde dále stanoví nákup nemovitosti a označí se konkrétní objekt úvěru jeho případným názvem, adresou a spoluvlastnickým podílem na příslušných pozemcích k tomuto objektu náležejících.

Je důležité si uvědomit, že dlužník se zavazuje k tomu, že poskytnutý úvěr použije výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě.

- Úroková sazba.

V tomto článku stanoví hypotéční banka úrokovou sazbu ve stanovené výši, za určité období a její dobu platnosti, s čímž je spojena tzv. fixace úvěru. Výše úrokové sazby se odvíjí zejména od vývoje úrokových sazeb a celkové ekonomické situace na trhu dle daného typu úvěru a v neposlední řadě také od bonity dlužníka, kterou banka vyhodnocuje. Před koncem sjednaného období platnosti této sazby banka oznámí dlužníkovi novou výši úrokové sazby a dobu platnosti podle obvyklé úrovně úrokových sazeb pro daný typ úvěru a také vyhodnocení finanční situace dlužníka. Dlužník má samozřejmě právo projevit svůj nesouhlas, a to písemnou formou. V takovém případě je dlužník povinen k tomuto datu ukončení platnosti úrokové sazby zaplatit celý zůstatek jistiny úvěru a příslušenství. V tomto okamžiku spousta klientů může volit formu refinancování úvěru, avšak je třeba

opět zahrnout do případného refinancování možné výdaje, které budou s tímto spojené a porovnat s financováním při možném trvajícím hypotéčním úvěru a následně teprve udělat závěrečné rozhodnutí.

- *Čerpání úvěru.*

Čerpáním úvěru se rozumí poskytnutí peněžních prostředků z úvěrového účtu banky na účet příjemce uvedený na příslušném dokladu, který potvrzuje účelovost čerpání úvěru, a to prostřednictvím běžného čerpacího účtu dlužníka vedeného bankou. Například pokud klient financuje nově rozestavěný byt formou záloh investorovi, na základě jeho výzvy k zaplacení vyplní příkaz k úhradě peněžních prostředků ze svého úvěrového účtu na běžný účet investora a zadá ho do banky k vyplacení. Poskytnutím peněžních prostředků bankou se potom rozumí den jejich odepsání z bankovního účtu. Banka v tomto článku úvěrové smlouvy většinou sjednává i poslední možný termín čerpání úvěru, avšak dle potřeby dlužníka lze písemnou žádostí zaslanou bance prodloužit sjednaný termín. Prodloužení termínu pro poslední možné čerpání úvěru lze následně sjednat písemným dodatkem uzavřeným k této smlouvě. Ráda bych zde upozornila na to, že dlužník musí zažádat o prodloužení smlouvy dostatečně dlouhou dobu před ukončením termínu. Zpravidla nejpozději do pěti pracovních dnů by měl být tento dodatek sepsán, více je ale uvedeno individuálně v úvěrové smlouvě. Dlužník musí počítat s tím, že výše uvedený dodatek může s bankou sjednat, ale za poplatek uvedený v sazebníku konkrétní banky.

V dalším odstavci tohoto článku udělí dlužník svůj souhlas k převodu peněžních prostředků z bankovního čísla účtu na čísla účtu uvedená v příslušných dokladech předaných dlužníkem bance pro účely čerpání úvěru. Tyto předané doklady musí obsahovat písemný souhlas s čerpáním úvěru, který vydává osoba uvedená na podpisovém vzoru jako osoba oprávněná k nakládání s peněžními prostředky na bankovním účtu, podepsaný v souladu s podpisovým vzorem nebo souhlas s čerpáním úvěru musí být součástí zápisu vyhotoveného bankou a podepsaný oprávněnou osobou v souladu s popisovým vzorem. Dále je zde uveden termín, kdy nejpozději musí dlužník předat bance souhlas s čerpáním úvěru před splatností závazku. Zdůraznila bych zde důležitost splnění podmínek k čerpání

úvěru, což opět může být některými klienty považováno za neočekávaný výdaj, který zcela jistě ovlivní jejich rodinný rozpočet.

Tento článek také obsahuje údaj o tom, do jaké výše zástavní hodnoty nemovitosti sloužící k zajištění úvěru provede banka čerpání úvěru na žádost dlužníka. Ve většině případů se ustanoví, že pokud na této nemovitosti bylo zřízeno zástavní právo v předchozím pořadí před zástavním právem banky zajišťující tento úvěr, bude výše aktuální zástavní hodnoty nemovitosti sloužící k zajištění úvěru navíc snížena o výši zástavní hodnoty připadající na zajištění těchto pohledávek. To znamená, že pokud by bylo určeno čerpání úvěru do výše 85% zástavní hodnoty nemovitosti, ale daná nemovitost by po odečtení předchozí zástavní hodnoty toto nesplňovala, muselo by dojít ke snížení hodnoty možného čerpání úvěru tak, aby tato podmínka byla splněna. Dlužník by se tak mohl ocitnout v situaci, kdy by musel na koupi bydlení vynaložit vlastní prostředky, které by byly neočekávanými výdaji ovlivňující jeho rodinný rozpočet.

- Podmínky čerpání úvěru a další závazky.

Co se týká podmínek čerpání úvěru, tak ty mohou být u různých dlužníků odlišné. Já osobně považuji tento článek za nejdůležitější a dlužník by mu měl věnovat zvýšenou pozornost, aby mu nevznikaly zbytečné výdaje způsobené vlastní nepozorností.

Nejčastěji se v tomto článku uvádí následující podmínky:

Banka si klade podmínku sepsání zástavní smlouvy k nemovitosti, která je uvedena v této smlouvě. Pokud se však jedná o rozestavěný bytový dům, banka si klade další podmínky pro sepsání zástavní smlouvy, kterými jsou:

- Předání prohlášení vlastníka o vymezení rozestavěných bytových jednotek k nemovitosti, ve které se nachází objekt úvěru, včetně předání návrhu na vklad tohoto prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí opatřené podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu a geometrického plánu k nemovitosti, ve kterém se nachází objekt úvěru.

- Předání protokolu o stavu stavby vyhotoveného dle metodiky banky. Z protokolu o stavu stavby musí být zřejmé, že stav výstavby umožňuje z právního hlediska sepsání zástavní smlouvy.
- Předání aktualizovaného výpisu z katastru nemovitostí, kde nebude váznout žádné zástavní právo zamezující sepsání zástavní smlouvy.

Podmínkami k čerpání do určité hodnoty, kterou si banka určí je v případě koupi nového rozestavěného bytu:

- Předání originálu návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí k nemovitosti uvedené ve smlouvě, opatřené podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu.
- Přeložení originálu budoucí kupní smlouvy k objektu úvěru.
- Předložení originálu pojistné smlouvy, pojistky nebo návrhu na uzavření pojistné smlouvy k předmětu zajištění. Právě pojištění je významným prvkem, který se opět promítne ve zvýšení výdajové stránky našeho rozpočtu.
- Hypotéční úvěr zpravidla není poskytován ve výši 100% hodnoty nemovitosti, proto je potřeba, aby dlužník předložil bance doklady prokazující použití vlastních finančních prostředků ve výši doplatku do celkové hodnoty nemovitosti. Došlo by – li však ke zvýšení nákladů pro realizaci účelu úvěru nad stanovenou hodnotu nemovitosti, byla by o předmětný rozdíl navýšena i částka prokazující použití vlastních prostředků dlužníka. Proto bych doporučila, aby měl kupující dané nemovitosti v rezervě finanční prostředky, kterými pokryje hodnotu nemovitosti, která nebude uhrazena úvěrem a případné navýšení této hodnoty.

Další podmínkou čerpání až do celkové výše úvěru je:

- Závazek dlužníka předat bance kopii dokladu prokazujícího právo užívat dokončenou stavbu (oznámení stavebnímu úřadu, kolaudační souhlas, případně pravomocné kolaudační rozhodnutí).

Dlužník se ve smlouvě zavazuje splnit také podmínku předání originálu výpisu z katastru nemovitostí týkající se nemovitosti uvedené ve smlouvě s vyznačením vkladu zástavního

práva ve prospěch banky a originálu výpisu, ze kterého je zřejmé, že vklad vlastnického práva byl proveden. Výpis s katastru nemovitostí je zpoplatněn, uvažujeme tedy tuto položku jako výdaj, který bude muset dlužník uhradit. Dlužník by měl mít na vědomí, že banka je oprávněna na své náklady pořídit předmětný výpis z katastru nemovitostí a dlužník se zavazuje bance uhradit za tuto službu poplatek ve výši stanovené sazebníkem konkrétní banky, nebude-li tento výpis dlužníkem předán do uvedeného termínu.

Dlužník se v tomto článku také zavazuje k tomu, že pokud by ukončil stávající pracovní poměr, předá bance kopii nové pracovní smlouvy či jiného dokumentu prokazujícího dostatečné příjmy dlužníka na splácení úvěru.

V případě porušení některých podmínek, a to zejména nepředání originálu výpisu z katastru nemovitostí nebo nové pracovní smlouvy vzniká bance právo na smluvní pokutu, jejíž výši si stanoví ve smlouvě.

Dlužník se zavazuje zasílat na účet, ze kterého je úvěr splácen zasílat bankou stanovenou částku. Dlužník by měl počítat s tím, že bude muset zasílat zpravidla částku vyšší, než je hodnota splátky. Běžně například 1,3 násobek předpokládané výše měsíční splátky. V případě, že by dlužník tento závazek nesplnil, může dojít ke zvýšení úrokové sazby úvěru.

- *Splácení úvěru.*

V tomto článku je uvedeno následující:

- Doba splácení úvěru.
- Forma splácení (např. anuitní splátky) a den v měsíci, k němuž má být splátka zaplácena, výše splátky.
- Účet dlužníka, z něhož je povinen úvěr splácet a účet banky, na nějž je povinen splátky, úhrady poplatků či smluvních pokut zasílat.

- *Zajištění úvěru.*

Dlužník se zavazuje zajistit úvěr zřízením zástavního práva k nemovitostem ve prospěch banky a předmět zajištění specifikuje v tomto článku.

- *Společná a závěrečná ustanovení*

V tomto článku za hlavní informace, které by mohly přispět k vědomí dlužníka o možných výdajích, které by ovlivnily jeho rozpočet, považují zejména následující:

- Za zpracování úvěru, za další služby spojené s úvěrem a s jeho správou, jakož i za ostatní služby poskytované bankou dlužníkovi náleží bance poplatky ve výši dle sazebníku banky, které se dlužník v tomto článku úvěrové smlouvy zavazuje zaplatit, a to i v případě, že nedojde k čerpání úvěru, není – li stanoveno jinak. Zde bych upozornila zejména na to, že banka si zde také sjednává podmínku, že je oprávněna v průběhu trvání smlouvy měnit sazebník banky zejména v závislosti na změnách cen peněžních a dalších služeb, což by opět vedlo ke zvýšení výdajů dlužníka.
- Dále se zde ustanovuje úrok z prodlení, není – li úvěr splácen řádně a včas a smluvní pokuty a poplatky v ostatních případech porušení smlouvy dlužníkem, které vychází ze sazebníku dané banky.
- V neposlední řadě je zde stanovena možná výpovědní lhůta či odstoupení od smlouvy a platnost smlouvy.
- Smluvní vztah založený smlouvou zaniká splněním veškerých závazků oběma smluvními stranami. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí také platnými obchodními podmínkami, které by měly být součástí smlouvy. Vzhledem k předpokládané delší době splácení hypotečního úvěru, k možným změnám právního a podnikatelského prostředí, musíme brát v úvahu, že obchodní podmínky se mohou změnit.

Odečitatelné položky od základu daně dle zákona o daních z příjmů FO

Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou

nebo pobočkou zahraniční banky anebo zahraniční bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu. Bytovými potřebami pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu podle zvláštního právního předpisu nebo změna stavby,
- b) koupě pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy nebo koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v následujícím bodě,
- c) koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu, nebo bytu podle zvláštního právního předpisu,
- d) splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu a bytů v nájmu nebo v užívání,
- f) vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,
- g) úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- h) splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb.

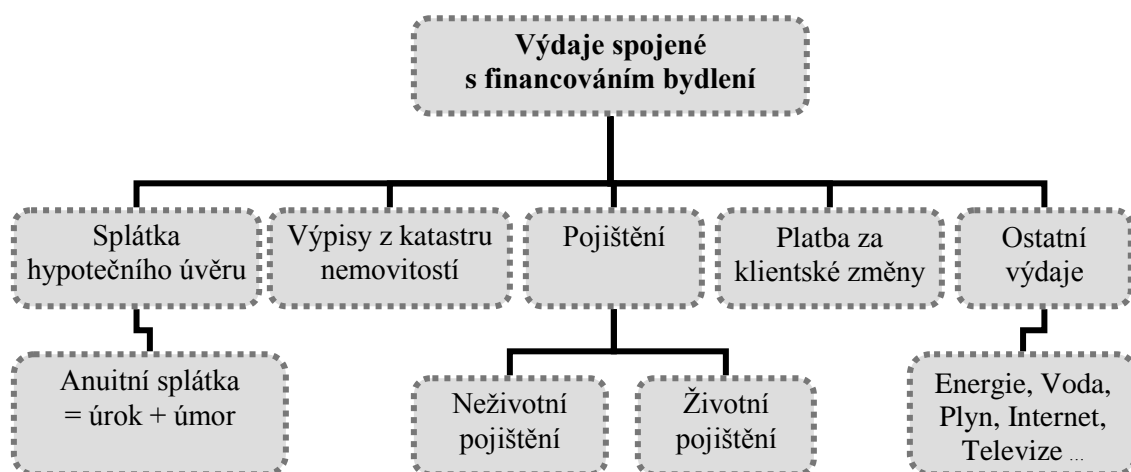
Problém odpočtu zaplacených úroků od základu daně nastává zejména tehdy, když se nastěhujeme do dostavěného bytu, ale ještě nemáme podepsanou kupní smlouvu, na jejímž základě bychom se stali oficiálními vlastníky nemovitosti zapsaní v katastru nemovitosti nebo zde nemáme vyřízený trvalý pobyt. Např. Koupili jsme si byt v lednu 2010, protože se jedná o rozestavěný bytový dům, podepsali jsme zatím smlouvu o smlouvě budoucí. V prosinci 2010 je byt zkolaudován a předán do užívání. Kupní smlouva a zápis nového vlastníka do katastru nemovitostí je však proveden v lednu 2011. Tím zaniká nárok si odečíst od základu daně z příjmů úroky zaplacené v období roku 2010, protože základ daně může být snížen pouze ve zdaňovacím období, po jehož celou dobu poplatník předmět bytové potřeby uvedený v odstavci 3 písm. a) až c) vlastnil a předmět bytové potřeby uvedený v odstavci 3 písm. a), c) a e) užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů a v případě výstavby, změny stavby nebo koupě rozestavěné stavby užíval předmět bytové potřeby k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů po splnění povinností stanovených zvláštním právním předpisem pro užívání staveb. Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně podle všech úvěrů poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.¹⁹

¹⁹ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, § 15 Odčitatelné položky od základu daně.

3 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ, PŘÍNOS NÁVRHŮ ŘEŠENÍ

3.1 Modelový příklad

Modelový příklad bude sloužit k posouzení vlivu neočekávaných peněžní výdajů souvisejících s koupí nového bytu na rodinný rozpočet. V následujícím příkladu ukážu, jak výrazně mohou tyto finanční položky ovlivnit rodinný rozpočet a jaký význam při finančním plánování bychom jim tedy měli přikládat.



Zdroj: *Vlastní zpracování*

Obrázek 2 Výdaje související s bydlením

3.1.1 Vymezení modelové situace

Mladý pár Jana a Petr, oba pracují v oblasti vzdělávání, plánují koupit vlastní bydlení. Vzhledem k tomu, že rádi cestují, rozhodli se pro nový rozestavěný byt o velikosti 3+kk v ceně 1 700 000 Kč. V současné době mají naspořeno z vlastních finančních prostředků 400 000 Kč, zbylou část kupní ceny by chtěli uhradit formou hypotéčního úvěru v celkové výši 1 300 000 Kč. Protože je byt rozestavěný, počítají dále s úhradou různých poplatků za vyřízení úvěru, atp., což plánují hradit finanční rezervou ve svém měsíčním rodinném rozpočtu. Nedokáží si však představit, jak velká by tato rezerva měla být, a proto se domluvili, že minimálně by měli ušetřit 3 000 Kč za měsíc, aby byli schopni hradit nepředvídatelné výdaje (např. výpisy z katastru, právní poplatky, poplatky za vyřízení úvěru či doplatek kupní ceny, atp).

3.1.2 Hlavní otázky, na které je potřeba zodpovědět

1. *Může si rodina koupit domu vůbec dovolit?*

V tomto případě je nutné vědět při jakém měsíčním příjmu je banka ochotna hypotéční úvěr poskytnout. Vzhledem k tomu, že se jedná o mladý pár, doporučila bych, pokud to bude z hlediska příjmu možné, aby hypotéční úvěr na danou nemovitost byl napsaný pouze na jednoho z partnerů, a to vzhledem k tomu, že druhý z partnerů bude mít vyšší bonitu u bank například, kdyby tento pár chtěl čerpat ještě další úvěry na vybavení domácnosti, spotřební úvěry, atp. Pokud si tedy hypotéční úvěr bude brát pouze jeden z partnerů, musíme uvažovat pouze jeho příjem. Požadavky bank na minimální příjem mohou být různé. V následující tabulce jsou uvedeny některé požadavky ve srovnání různých bank.

Tabulka 1 Požadavky bank na minimální příjem

Banka	Požadavek
Česká spořitelna	Čistý žadatelův příjem musí dosahovat výše dvojnásobku splátky úvěru
Českomoravská hypoteční banka	Čistý příjem žadatele musí přesahovat životní minimum ²⁰ plus ostatní výdaje plus měsíční anuitní splátku násobenou koeficientem 1,25
Komerční banka	Po odečtení 1,2 násobku životního minima, ostatních výdajů a anuitní splátky musí zůstat žadateli minimálně 10 % čistého příjmu
Raiffeisenbank	Stanovuje bonitu podle následujícího vzorce – čistý příjem minus životní minimum násobené koeficientem 1,3 pro žadatele z Prahy a 1,2 pro nepražské žadatele, minus ostatní výdaje, minus anuitní splátka násobená 1,2 se rovná minimálně 2000 korun
Živnostenská banka	Čistý příjem minus životní náklady krát 1,2 minus anuitní splátka musí dávat v součtu alespoň nulu.

Zdroj: Měšec. Požadavky bank na minimální příjem žadatele o úvěr.

Předpokládejme pro zjednodušení variantu, že příjem musí být minimálně dvojnásobek měsíční splátky úvěru. To znamená, že v případě úvěru s dobou splatnosti 20 let musí činit minimálně 17 578 Kč, s dobou splatnosti 25 let minimálně 15 642 Kč, a s dobou splatnosti 30 let minimálně 14 422 Kč. Z této analýzy vyplývá, že žadatel o úvěr si může zvolit z hlediska výše svého příjmu kteroukoliv z těchto variant splácení. Vzhledem k tomu, že čistá mzda činí 19 651 Kč, doporučila bych spíše variantu úvěru na dobu 25 let, protože lze počítat s vyššími náklady, které se budou týkat zejména počátečního zařizování bydlení a dalších nákladů s bydlením spojených.

²⁰ Částka životního minima pro jednotlivce v roce 2011 = 3126 Kč

Částka životního minima 2011 pro první dospělou osobu v domácnosti = 2880 Kč

Částka životního minima 2011 pro druhou (nebo každou další osobu) v domácnosti = 2600 Kč

Částka životního minima dítěte 2011: Pro dítě do 6-ti let = 1600 Kč, Pro dítě 6 – 15 let = 1960 Kč, Pro dítě 15 – 26 let = 2250 Kč. Pro stanovení toho, jaká je celková výška minima pro domácnosti pak hraje hlavní roli součet všech částek, které náleží jednotlivým členům v domácnosti. Částka životního minima nezahrnuje náklady na bydlení.

2. S čím by měla tato dvojice do budoucna počítat?

Tato dvojice by měla do budoucna počítat s tím, že bude možná čerpat další úvěry. O této situaci už jsem se zmiňovala v předešlé otázce, kdy považuji za vhodné, aby hypoteční úvěr čerpal pouze jeden z partnerů, pokud je to z hlediska jeho příjmů možné. Dále také musí počítat s nenadálými výdaji, které se při financování mohou objevit a které vyplývají z analýzy smluv souvisejících s koupí bydlení, kterou jsem v této práci provedla. Také by jistě měli počítat s přípravou na rodinný život s potomkem a vzít v úvahu, jak se zvýší výdaje v tomto případě a v neposlední řadě musí počítat i s rezervou, kterou by si měli spořit na stáří a odchod do důchodu. Jsou zde i cíle podle statutu a věku, kterým se věnuje následující tabulka.

Tabulka 2 Osobní a rodinné cíle podle statutu a věku

Student	Rodina	Singles (samostatná domácnost)	Penzijní věk
Rezervní fond na neočekávané výdaje	Rezervní fond na neočekávané výdaje	Rezervní fond na neočekávané výdaje	Rezervní fond na neočekávané výdaje
Ochrana příjmu v případě nemoci	Ochrana vlastního příjmu a příjmu partnera v případě nemoci, úrazu.	Ochrana vlastního příjmu a příjmu partnera v případě nemoci, úrazu.	Zajištění anuity pro případ úmrtí druhého partnera, investice s výplatou pravidelných příjmů.
Penzijní plánování	Životní pojištění pro případ smrti jednoho/obou partnerů.	Výpůjčky na pořízení vlastního bydlení	Potřeba nahradit ztracené výhody v zaměstnání (služební automobil apod.).
Krátkodobé úspory (např. cestování, auto)	Plánování vzdělání dětí (např. poplatky za školu)	Krátkodobé úspory pro rodinné události (dárky, dovolená atp.).	Zábava, odpočinek (cestování, sport, koníčky, vnučata atp.).
Střednědobé a dlouhodobé budování majetku (např. budoucí koupě bytu).	Výpůjčky na pořízení vlastního bydlení.	Krátkodobé, střednědobé úspory na provoz domácnosti (např. vybavení domácnosti).	Konzervativní investování s cílem zvýšení příjmů na financování běžných výdajů a ochrany reálné hodnoty úspor, kapitálu.
	Krátkodobé úspory pro rodinné události (dárky, dovolená apod.).	Penzijní plánování.	Plánování dlouhodobé zdravotní péče, očekávaných léčebných výloh.
	Krátkodobé, střednědobé úspory na provoz domácnosti (např. vybavení domácnosti).	Investování s cílem financovat vlastní koníčky.	Plánování dědictví.
	Penzijní plánování.		
	Financování koníčků rodičů a dětí.		

Zdroj: Filip, M. *Osobní a rodinné bohatství: Kam s penězi*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 289 – 290.

3. Jaké situace mohou rozpočet ovlivnit?

Mezi nejvýznamnější situaci, která by výrazně ovlivnila rodinný rozpočet v negativním smyslu by patřila bezesporu ztráta zaměstnání jednoho z partnerů. Další situace, které ovlivní rodinný rozpočet patří již zmíněné neočekávané výdaje na bydlení spojené s jeho koupí, dále početí potomka, kdy rodina musí počítat se snížením příjmů, což souvisí s odchodem jednoho z partnerů na mateřskou dovolenou, důležitá je i úspora na důchodové období. Mohou však nastat i situace, které pozitivně ovlivní zejména příjmovou stranu rozpočtu domácnosti, a to například další příjmy ze zaměstnání, z podnikání či z pronájmu movitého či nemovitého majetku nebo z jeho prodeje. Složitější je zpravidla ovlivnit příjmovou stranu rodinného rozpočtu, než stranu výdajovou, kde můžeme omezit výdaje, které jsou proměnlivé, a to například výdaje na provoz automobilu (budeme více cestovat vlakem, autobusem, což znamená, že zvolíme levnější formu dopravy), na stravování, kulturu, atp.

3.1.3 Výpočet splátek hypotečního úvěru v celkové výši 1 300 000 Kč

Vzhledem k tomu, že se jedná o mladý pár, předpokládám, že bude volit delší časové období splatnosti úvěru, a proto jsem zhodnotila možné splátky pro 20, 25 a 30 let splatnosti úvěru.

Tabulka 3 Výpočet splátek hypotečního úvěru

Úroková sazba (předpokládejme stejnou výši úrokové sazby) ²¹	Splatnost v letech		
	20	25	30
5,29%	8 789 Kč	7 821 Kč	7 211 Kč
Rozdíl v měsíční splátce		968 Kč	610 Kč
Celková výše splátek	2 109 360 Kč	2 346 300 Kč	2 595 960 Kč
Rozdíl mezi jednotlivými splatnostmi		236 940 Kč	249 660 Kč
Celkový rozdíl úvěru na 20 a 30 let		486 600 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

²¹ Protože jde o modelový případ, stačí ukázat, odlišné rozdíly splátek pro stejnou úrokovou sazbu, i když je třeba upozornit, že ve skutečnosti by tento rozdíl byl ještě o něco vyšší, a to vzhledem k tomu, že s vyšší dobou splatnosti úvěru se snižuje i bonita klienta a tím dochází i k růstu úrokové sazby.

➤ Použité vzorce pro výpočet

$$\text{Měsíční anuita} = \frac{HU * i_{p.m.} * (1 + i_{p.m.})^{12n}}{(1 + i_{p.m.})^{12n} - 1}$$

kde $i_{p.m.} = i_{p.a.}/12$

$$\text{Úrok } U_{r+1} = D_r * i = a * (1 - v^{n-r})$$

U_{r+1} je úrok k okamžiku placení (r+1) splátky

v – je diskontní faktor $v = 1 / (1+i)$

$$\text{Úmor } M_{r+1} = a - D_r * i = a * v^{n-r}$$

HU – je výše hypotéčního úvěru

n – je doba splatnosti úvěru v letech

$i_{p.m.}$ – je měsíční úroková sazba

$i_{p.a.}$ – je roční úroková sazba

D_r – je stav úvěru na konci r-tého období

D_0 – v případě první anuity se úrok počítá z počáteční hodnoty úvěru D_0 .

M_{r+1} – je úmor v období r+1

3.1.4 Analýza úvěru s dobou splatnosti 20 let a případná alternativní možnost investování

Úvěr na 20 let

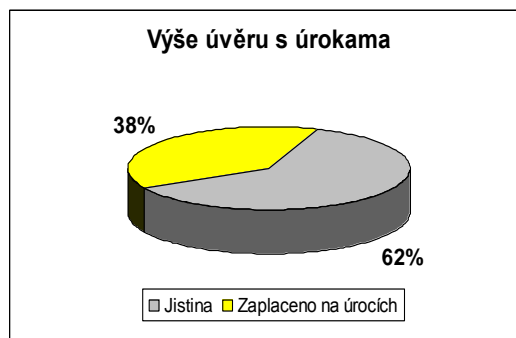
Anuita: 8 789 Kč

Úrok: 809 372 Kč

Úmor: 1 300 000 Kč

Počet let: 20 let

Úroková sazba: 5,29 %



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 1 Výše úvěru s úroky pro úvěr se splatností 20 let

➤ *Vyhodnocení možnosti alternativního investování dle Komerční banky*

Předpokládejme, že pro mladý pár uvažujeme vyvážený profil investování²², pokud by investovali měsíční částku 8 700 Kč, která odpovídá přibližné splátce úvěru na 20 let, a částku 400 000 Kč, kterou má mladý pár naspořené, formou jednorázové investice. Dle údajů Komerční banky by jejich investiční plán mohl mít následující formu:

VSTUPNÍ PARAMETRY VÝPOČTU:

Investiční profil:	Vyvážený profil
Délka spoření:	20 let
Pravidelná měsíční investice:	8 700 Kč
Jednorázová investice:	400 000 Kč
Na základě měsíční částky 8 700 Kč budou vaše celková aktiva:	3 892 235 Kč

DOPORUČENÉ PORTFOLIO PRAVIDELNÝCH INVESTIC:

Celková výše vlastních prostředků

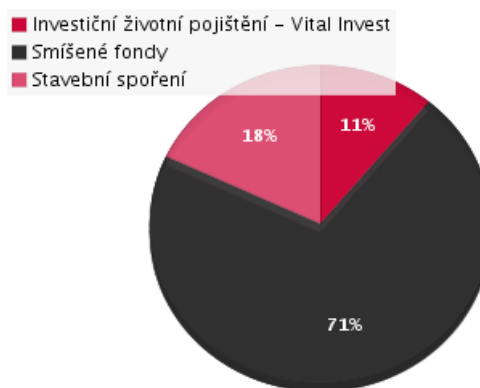
Vlastní investice	2 088 000 Kč
Státní příspěvek	40 000 Kč
Očekávané zhodnocení	963 542 Kč

Zhodnocení p. a., které zúročí roční vklad (8 700 Kč * 12) = 104 400 Kč na 3 051 542 Kč za dvacet let by činilo $(^{20}\sqrt{(3\,051\,542/104\,400)}) - 1 = i$, tzn. $i = 0,183834$, což odpovídá ročnímu zhodnocení asi 18,38%.

²² Vyvážený profil již předpokládá zkušenost investora s kolektivním investováním. Jeho averze k riziku je nižší, než u konzervativního investora, což má vliv i na strukturu portfolia, kde se nachází i produkty s vyšším očekávaným výnosem (např. dynamičtější dluhopisové fondy nebo fondy s limitovanou akciovou složkou).

Návrh pravidelných investic

Stavební spoření	1 700 Kč
Investiční životní pojištění	1 000 Kč
Podílové fondy	6 000 Kč
Celkem	8 700 Kč



Zdroj: Komerční banka. Investiční kalkulačka.

Graf 2 Návrh pravidelných investic na dobu 20 let

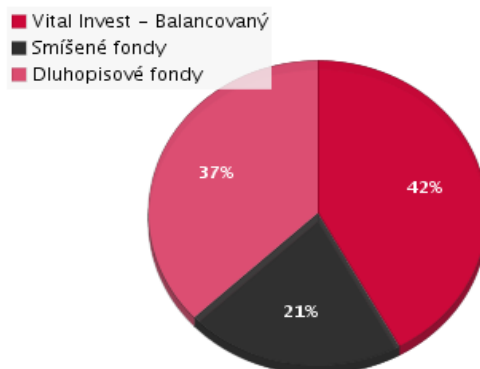
DOPORUČENÉ PORTFOLIO JEDNORÁZOVÝCH INVESTIC:

Celková výše vlastních prostředků

Vlastní investice	400 000 Kč
Očekávané zhodnocení	400 693 Kč

Návrh jednorázových investic

Smíšené fondy	80 000 Kč
Dluhopisové fondy	160 000 Kč
Vital Invest - Balancovaný	160 000 Kč
Celkem	400 000 Kč



Zdroj: Komerční banka. Investiční kalkulačka.

Graf 3 Doporučené portfolio jednorázových investic na dobu 20 let

CELKOVÝ PŘEHLED DOPORUČENÝCH INVESTIC:

Vaše pravidelné investice celkem: 3 091 542 Kč

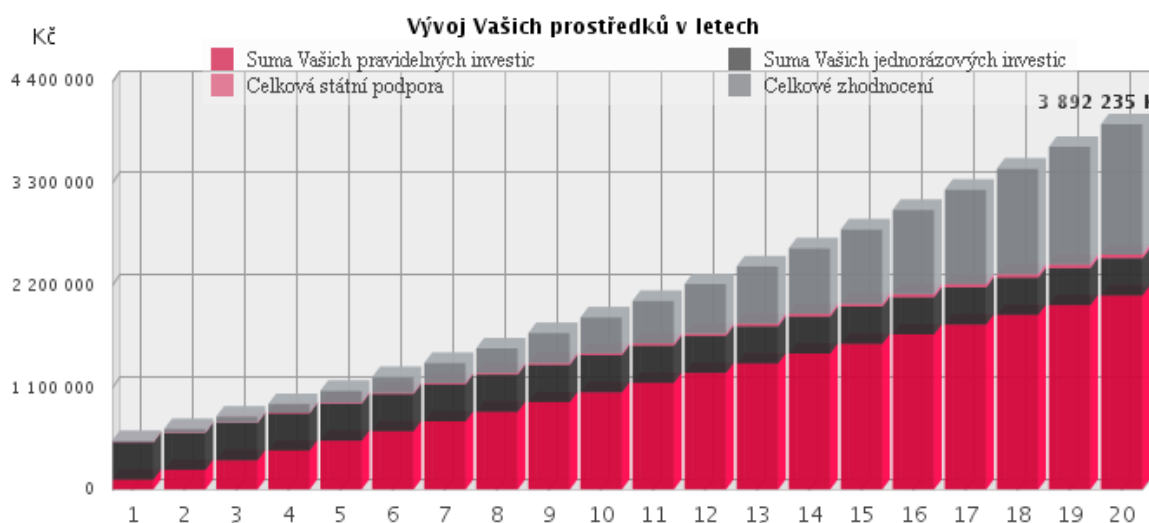
Vaše jednorázová investice celkem: 800 693 Kč

Celková státní podpora: 40 000 Kč

Celkové očekávané zhodnocení: 1 364 235 Kč

Vaše celkové naspořené prostředky: 3 892 235 Kč

Daňová úspora: 36 000 Kč²³



Zdroj: Komerční banka. Investiční kalkulačka.

Graf 4 Vývoj vložených prostředků po dobu 20 let

Celkové oportunitní náklady²⁴ za 20 let by tedy činily celkem 1 364 235 Kč²⁵, což odpovídá zhodnocení investovaných finančních prostředků. Budeme-li opět brát v úvahu průměrnou míru inflace 2,82%, o níž se toto zhodnocení sníží, budou oportunitní náklady v tomto případě činit 769 887 Kč.

²³ U daňové úspory musíme však brát v úvahu, že nemusí platit po celé období spoření.

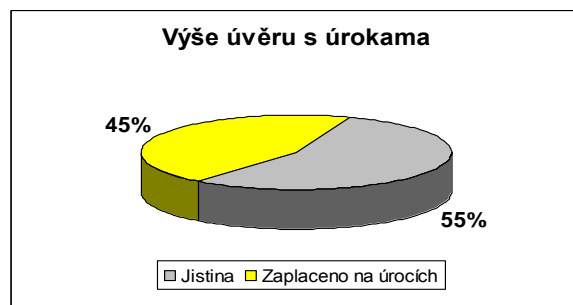
²⁴ Výši oportunitních nákladů vyjadřuje nejlepší jiný možný užitek získatelný z použitých výrobních zdrojů, v našem případě považují za oportunitní náklady celkové očekávané zhodnocení finančních prostředků.

²⁵ Státní podporu neberu v úvahu, vzhledem k tomu, že neleze v takto dlouhém časovém období počítat s garancí této podpory.

3.1.5 Analýza úvěru s dobou splatnosti 25 let a případná alternativní možnost investování

Úvěr na 25 let

Anuita:	7 821 Kč
Úrok:	1 046 279 Kč
Úmor:	1 300 000 Kč
Počet let:	25 let
Úroková sazba:	5,29 %



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 5 Výše úvěru s úroky pro úvěr se splatností 25 let

➤ Vyhodnocení možnosti alternativního investování dle Komerční banky

Předpokládejme, že pro mladý pár uvažujeme vyvážený profil investování, pokud by investovali měsíční částku 7 800 Kč, která odpovídá splátce úvěru na 25 let a 400 000 Kč, které má mladý pár naspořené, formou jednorázové investice, dle údajů Komerční banky by jejich investiční plán mohl mít následující formu:

VSTUPNÍ PARAMETRY VÝPOČTU:

Investiční profil:	Vyvážený profil
Délka spoření:	25 let
Pravidelná měsíční investice:	7 800 Kč
Jednorázová investice:	400 000 Kč
Na základě měsíční částky 7 800 Kč budou vaše celková aktiva:	4 779 484 Kč

DOPORUČENÉ PORTFOLIO PRAVIDELNÝCH INVESTIC:

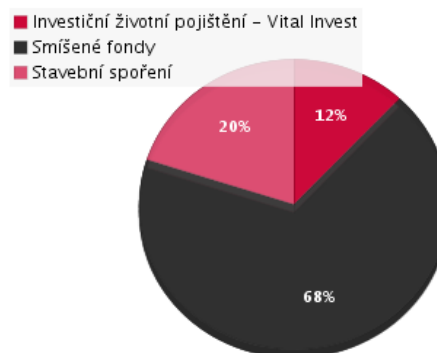
Celková výše prostředků

Vlastní investice	2 340 000 Kč
Státní příspěvek	50 000 Kč
Očekávané zhodnocení	1 432 997 Kč

Zhodnocení p. a., které zúročí roční vklad ($7\,800\text{ Kč} \cdot 12$) = 93 600 Kč na 3 772 997 Kč za 25 let by činilo $(\sqrt[25]{(3\,772\,997/93\,600)}) - 1 = i$, tzn. $i = 0,1594$, což odpovídá ročnímu zhodnocení asi 15,94%.

Návrh pravidelných investic

Stavební spoření	1 700 Kč
Investiční životní pojištění	1 000 Kč
Podílové fondy	5 100 Kč
Celkem	7 800 Kč



Zdroj: Komerční banka. Investiční kalkulačka.
Graf 6 Návrh investic na dobu 25 let

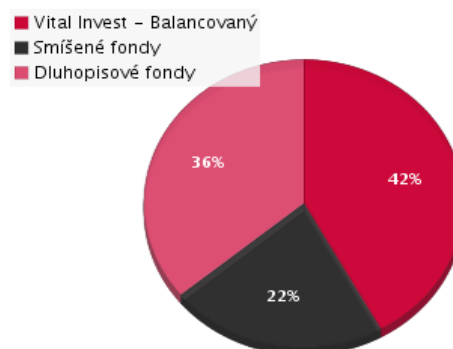
DOPORUČENÉ PORTFOLIO JEDNORÁZOVÝCH INVESTIC:

Celková výše prostředků

Vlastní investice	400 000 Kč
Očekávané zhodnocení	556 487 Kč

Návrh jednorázových investic

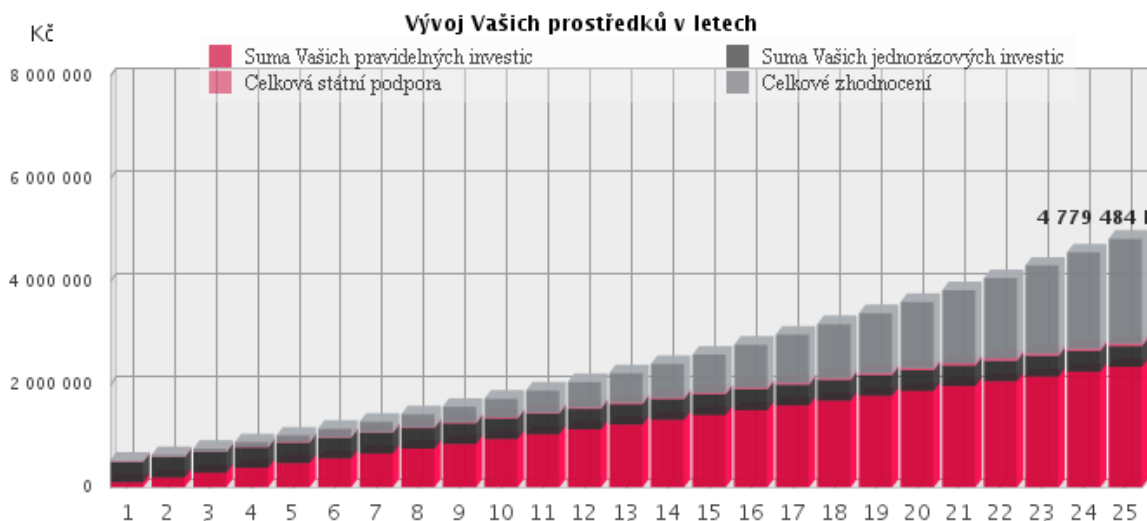
Smišené fondy	80 000 Kč
Dluhopisové fondy	160 000 Kč
Vital Invest – Balancovaný	160 000 Kč
Celkem	400 000 Kč



Zdroj: Komerční banka. Investiční kalkulačka
Graf 7 Návrh jednorázových investic na dobu 25 let

CELKOVÝ PŘEHLED DOPORUČENÝCH INVESTIC:

Vaše pravidelné investice celkem:	3 822 997 Kč
Vaše jednorázová investice celkem:	956 487 Kč
Celková státní podpora:	50 000 Kč
Celkové očekávané zhodnocení:	1 989 484 Kč
Vaše celkové naspořené prostředky:	4 779 484 Kč
Daňová úspora:	45 000 Kč



Zdroj: Komerční banka. Investiční kalkulačka.

Graf 8 Vývoj investovaných prostředků po dobu 25 let

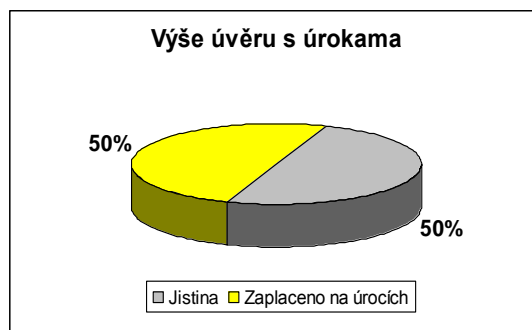
Celkové oportunitní náklady za 25 let by tedy činily celkem 1 989 484 Kč.²⁶ což odpovídá zhodnocení investovaných finančních prostředků. Budeme-li opět brát v úvahu průměrnou míru inflace 2,82%, o níž se toto zhodnocení sníží, budou oportunitní náklady v tomto případě činit 973 112 Kč.

²⁶ Státní podporu neberu v úvahu, vzhledem k tomu, že neleze v takto dlouhém časovém období počítat s garancí této podpory.

3.1.6 Analýza úvěru s dobou splatnosti 30 let a případná alternativní možnost investování

Úvěr na 30 let

Anuita:	7 211 Kč
Úrok:	1 295 920 Kč
Úmor:	1 300 000 Kč
Počet let:	30 let
Úroková sazba:	5,29 %



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 9 Výše úvěru s úroky pro úvěr se splatností 30 let

➤ *Vyhodnocení možnosti alternativního investování dle Komerční banky*

Předpokládejme, že pro mladý pár uvažujeme vyvážený profil investování, pokud by investovali měsíční částku 7 200 Kč, která odpovídá splátce úvěru na 30 let a 400 000 Kč, které má mladý pár naspořené, formou jednorázové investice, dle údajů Komerční banky by jejich investiční plán mohl mít následující formu:

VSTUPNÍ PARAMETRY VÝPOČTU

Investiční profil:	Vyvážený profil
Délka spoření:	30 let
Pravidelná měsíční investice:	7 200 Kč
Jednorázová investice:	400 000 Kč
Na základě měsíční částky 7 200 Kč budou vaše celková aktiva:	5 824 523 Kč

DOPORUČENÉ PORTFOLIO PRAVIDELNÝCH INVESTIC:

Celková výše prostředků

Vlastní investice	2 592 000 Kč
Státní příspěvek	60 000 Kč
Očekávané zhodnocení	2 029 365 Kč

Zhodnocení p. a., které zúročí roční vklad ($7\,200\text{ Kč} \cdot 12$) = 86 400 Kč na 4 621 365 Kč za třicet let by činilo $(\sqrt[30]{(4\,621\,365/86\,400)}) - 1 = i$, tzn. $i = 0,1418$, což odpovídá ročnímu zhodnocení asi 14,18%.

Návrh pravidelných investic

Stavební spoření	1 700 Kč
Investiční životní pojištění	1 000 Kč
Podílové fondy	4 500 Kč
Celkem	7 200 Kč



Zdroj: Komerční banka. Investiční kalkulačka
Graf 10 Návrh pravidelných investic na 30 let

DOPORUČENÉ PORTFOLIO JEDNORÁZOVÝCH INVESTIC:

Celková výše finančních prostředků

Vlastní investice 400 000 Kč

Očekávané zhodnocení 743 158 Kč

Návrh jednorázových investic

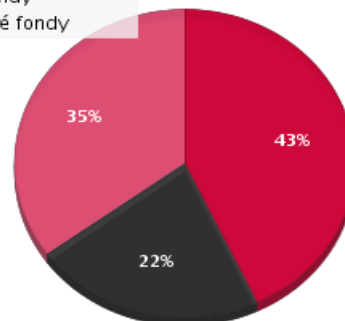
Smíšené fondy 80 000 Kč

Dluhopisové fondy 160 000 Kč

Vital Invest – Balancovaný 160 000 Kč

Celkem 400 000 Kč

■ Vital Invest – Balancovaný
■ Smíšené fondy
■ Dluhopisové fondy



Zdroj: Komerční banka. Investiční kalkulačka

Graf 11 Návrh jednorázových investic na 30 let

CELKOVÝ PŘEHLED DOPORUČENÝCH INVESTIC:

Vaše pravidelné investice celkem: 4 681 365 Kč

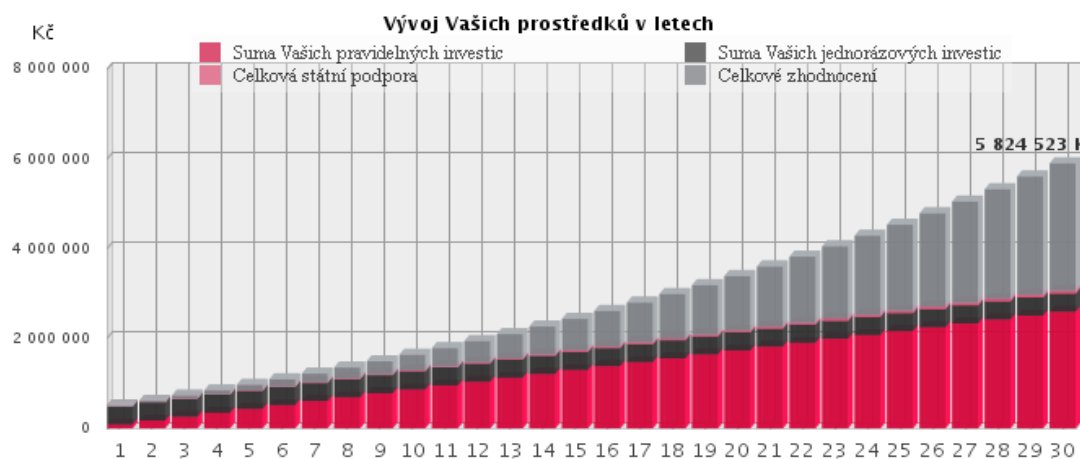
Vaše jednorázová investice celkem: 1 143 158 Kč

Celková státní podpora: 60 000 Kč

Celkové očekávané zhodnocení: 2 772 523 Kč

Vaše celkové naspořené prostředky: 5 824 523 Kč

Daňová úspora: 54 000 Kč



Zdroj: Komerční banka. Investiční kalkulačka.

Graf 12 Vývoj investovaných prostředků po dobu 30 let

Celkové oportunitní náklady za 30 let by tedy činily celkem 2 772 523 Kč²⁷, což odpovídá zhodnocení investovaných finančních prostředků. Budeme-li opět brát v úvahu průměrnou míru inflace 2,82%, o níž se toto zhodnocení sníží, budou oportunitní náklady v tomto případě činit 1 175 390 Kč.

3.1.7 Zhodnocení a návrh vhodné varianty úvěru

Pomocí analýzy jednotlivých možností splácení hypotéčního úvěru můžeme pozorovat rozdíl mezi celkovou výší splátek podle toho, kolik let se bude úvěr ve výši 1 300 000 Kč splácet. Nejlepší variantou z hlediska uvedených splatností je hypotéční úvěr na 20 let, protože se jedná o nejkratší dobu splácení, ale i z hlediska úroků, které zaplatíme, protože jsou z posuzovaných variant nejnižší. V úvahu můžeme brát, že o úroky zaplacené z hypotéčního úvěru si můžeme snížit základ daně, není však jisté, že se legislativní podmínky v budoucnu nezmění.

Pokud bych měla zhodnotit ze zvolených možností výběr hypotéčního úvěru dle výše oportunitních nákladů, opět lze za nejvýhodnější variantu považovat hypotéční úvěr s dobou splatností 20 let, protože výše oportunitních nákladů 769 887 Kč je zde nejnižší ze všech analyzovaných možností. Nejvyšší oportunitní náklady jsou při financování bydlení formou hypotéčního úvěru s dobou splatnosti 30 let a činí 1 175 390 Kč.

Co se však týká měsíčních splátek, pokud bych měla brát v úvahu, že mladý pár si přeje co nejnižší možné splátky úvěru, protože počítá s tím, že bude muset hradit další výdaje související s chodem domácnosti, vybavením bytu, v souvislosti s připravovanou důchodovou reformou si je mladý pár také vědom toho, že při odchodu do důchodu se jejich příjem sníží asi o polovinu, a proto jedním z výdajů bude i spoření na důchod a

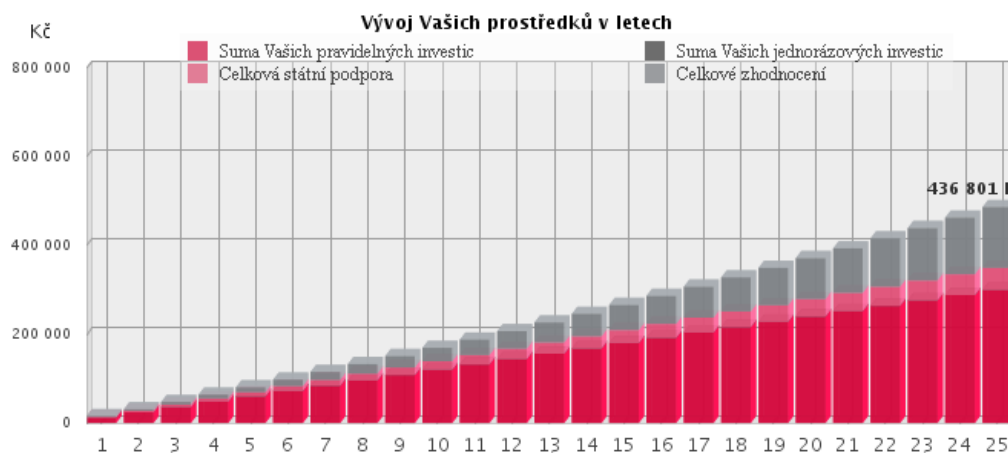
²⁷ Státní podporu neberu v úvahu, vzhledem k tomu, že neleze v takto dlouhém časovém období počítat s garancí této podpory.

v neposlední řadě také uvažuji, že se tento pár připravuje na rodičovství, *doporučila bych úvěr s dobou splatnosti 25 let* i s faktem, že jde o velmi dlouhou dobu splatnosti. Berme však v úvahu možnost refinancování úvěru po určité době fixace, kterou budeme uvažovat 5 let pro tento konkrétní případ.

Rozdíl mezi měsíční splátkou hypotéčního úvěru se splatností 20 let a se splatností 25 let odpovídá částce cca 1 000 Kč. Tuto částku by případně mohli spořit buď na stavební spoření, více spořit na důchod nebo jinak lépe zhodnotit.

V případě, že by zvolili formu stavebního spoření, mohla by struktura vypadat následovně:

Délka spoření:	25 let
Pravidelná měsíční investice:	1 000 Kč
Jednorázová investice celkem:	0 Kč
Celková státní podpora:	49 239 Kč
Celkové očekávané zhodnocení:	87 562 Kč
Celkové naspořené prostředky:	436 801 Kč



Zdroj: Komerční banka

Graf 13 Vývoj investovaných prostředků na stavební spoření

Zhodnocení by nám alespoň částečně dokázalo pokrýt vliv inflace a také část rozdílu mezi hypotéčním úvěrem na 20 let a hypotéčním úvěrem na 25 let.

3.1.8 Výpočet čisté mzdy

Hrubá mzda: 25 665 (viz příloha průměrný plat dle jednotlivých odvětví NACE)

Tabulka 4 Výpočet čisté mzdy

	Zaměstnanec	Zaměstnavatel
Sociální pojištění	1 669 Kč	6 417 Kč
Zdravotní pojištění	1 155 Kč	2 310 Kč
Super hrubá mzda		
34 400 Kč		
Sleva na dani	1 970 Kč	
Záloha na daň	3 190 Kč	
Čistá mzda	19 651 Kč	

Zdroj: *Vlastní zpracování*

3.1.9 Rozpočet domácnosti mladého páru před koupí nového bydlení

Tabulka 5 Rozpočet domácnosti před koupí bydlení

PŘÍJMY	Za měsíc (Kč)	Za rok v Kč	VÝDAJE		Za měsíc v Kč	Za rok v Kč
Ze závislé činnosti	39 302	471 624	Spoření a pojištění	Spoření na důchod ²⁸	3 930	47 160
				Stavební spoření	0	0
				Spořicí účet	1 000	12 000
				Neživotní pojištění	200	2 400
				Životní pojištění	0	0
Sociální a jiné dávky	0	0	Ostatní výdaje	Strava	5 000	60 000
Pobíraný důchod	0	0		Zábava a sport	2 000	24 000
Příjem z investic a úroků	0	0		Opravy, pojištění, údržba a provoz automobilu	3 000	36 000
Příjem z pronájmu	0	0		Oblečení	1 100	13 200
				Toaletní potřeby a léky	500	6 000
				Telefon	600	7 200
				Údržba v domácnosti	300	3 600
				Služby (kadeřník, masáže, kosmetika, ...)	400	4 800
				Výdaje na dárky, večírky, svatby přátel)	200	2 400
				Cigarety, tabák, alkohol	250	3 000
				Domácí zvíře (pes, rybičky, kočka, atp.)	100	1 200
				Předplatné, časopisy ...	50	600
Ostatní příjmy (např. nahodilé z prodeje majetku, přivýdělek, atp.)	0	0		Splátky půjček (leasing na auto, spotřebiče, ostatní vybavení domácnosti, atp.)		0
			Výdaje spojené se současným bydlením	Nájemné (včetně inkasa)	13 200	158 400
				Internet	300	3 600
				Televize	200	2 400
CELKEM	39 302	471 624		CELKEM	33 830	405 960
				REZERVA	5 472	65 664

Zdroj: Vlastní zpracování

²⁸ Uvažujme že si budeme spořit 10% z čistých příjmů na důchod. Nárok na daňovou úlevu má každý, kdo v kalendářním roce zaplatí **více než 6000 Kč**. Znamená to tedy **minimální měsíční příspěvek ve výši 500 Kč**. Částka, jež je zaplacená nad hranici 6000 Kč, **se může odečíst od základu daně**. Limitem pro odpočet daně je **12000 Kč**. Pokud tedy jedinec během kalendářního roku převede na svůj penzijní účet 15000 Kč, pak si může odpočíst od základu daně **9000 Kč**. **Optimální výše příspěvku, jež vám zaručí maximální výši státního příspěvku a nejvyšší možný daňový odpočet, je 1500 Kč měsíčně.**

Vzhledem k výši rezervy bych doporučila, aby si část finančních prostředků ponechali jako likvidní rezervu a část buď investovali nebo spořili. Velmi vhodnou formou se mi jeví ukládat si větší částku na spořicí účet, který v sobě spojuje výhody dvou finančních produktů – termínovaného vkladu a běžného účtu. Z jednoho si bere zajímavé zhodnocení, z toho druhého pak likviditu vložených prostředků. Poplatky spojené s vedením těchto účtů nejsou ve většině případů žádné.

3.1.10 Rozpočet domácnosti mladého páru v prvním roce financování bydlení

Tabulka 6 Rozpočet domácnosti v prvním roce financování bydlení

PŘÍJMY	Za měsíc v Kč	Za rok v Kč	VÝDAJE	Za měsíc v Kč	Za rok v Kč
Ze závislé činnosti	39 302	471 624	Spoření	<i>Spoření na důchod²⁹</i>	3 930 47 160
				<i>Stavební spoření</i>	0 0
				<i>Spořicí účet</i>	3 000 36 000
Sociální a jiné dávky	0	0	Výdaje související s hypotéčním úvěrem	<i>Splátka úvěru</i>	7 821 93 852
Pobíraný důchod	0	0		<i>Životní pojištění</i>	550 6 600
Příjem z investic a úroků	0	0		<i>Správa úvěru</i>	150 1 800
Příjem z pronájmu	0	0			
Ostatní příjmy (např. nahodilé z prodeje majetku, přivýdělek, atp.)	0	0	Ostatní výdaje	<i>Strava</i>	5 000 60 000
				<i>Zábava a sport</i>	2 000 24 000
				<i>Opravy, pojištění, údržba a provoz automobilu</i>	3 000 36 000
				<i>Oblečení</i>	1 100 13 200
				<i>Toaletní potřeby a léky</i>	500 6 000
				<i>Telefon</i>	600 7 200
				<i>Údržba v domácnosti</i>	300 3 600
				<i>Služby (kadeřník, masáže, kosmetika, ...)</i>	400 4 800
				<i>Výdaje na dárky, večírky, svatby přátel</i>	200 2 400
				<i>Cigarety, tabák, alkohol</i>	250 3 000
				<i>Domácí zvíře (pes, rybičky, kočka, atp.)</i>	100 1 200
				<i>Předplatné, časopisy, noviny</i>	50 600
				<i>Dovolená a cestování</i>	1 500 18 000
				Ostatní splátky (vybavení domácnosti)	1 000 12 000
			Pojištění spojené s bydlením	<i>Pojištění bytu</i>	60,90 731
				<i>Pojištění bytového domu</i>	100 1 200
				<i>Pojištění odpovědnosti za škodu</i>	30,70 368
			Ostatní výdaje spojené s bydlením	<i>Energie</i>	800 9 600
				<i>Plyn</i>	1 000 12 000
				<i>Internet</i>	300 3 600
				<i>Voda</i>	350 4 200
				<i>Televize</i>	200 2 400
				<i>Správcovství</i>	150 1 800
				<i>Pokuty a penále</i>	0 0
				<i>Ostatní daně a poplatky</i>	200 2 400
				<i>Fond oprav</i>	250 3 000
CELKEM	39 302	471 624	CELKEM	34 893	418 711
			REZERVA	4 409	52 913

Zdroj: Vlastní zpracování

²⁹ Uvažujeme že si budeme spořit 10% z čistých příjmů na důchod.

V prvním roce pořízení nového bydlení by bylo rozumné, aby mladý pár omezil část některých svých proměnných výdajů, a to například výdaje ostatní, které se týkají oblečení, dovolené, atp. a zvýšili tak finanční rezervu, protože během financování bydlení může nastat situace, kdy bude potřeba uhradit další neočekávané výdaje spojené s bydlením, například *zvýšení ceny nemovitosti vlivem změny sazby DPH, zvýšení kupní ceny vzhledem k větším rozměrům bytů, případné pokuty či penále, výpisy, které má banka právo si vyžádat, atp. (viz analytická část)*. Také bych doporučila myslet na budoucnost a spořit si část finančních prostředků, která bude sloužit na pokrytí výdajů domácnosti v souvislosti s mateřstvím. Jak jsme si mohli všimnout navýšila se částka, kterou si mladý pár odkládá na spořicí účet. Vzhledem k výši rezervy můžeme tuto částku ještě o něco zvýšit například o 2 000 Kč, tzn. že si na spořicí účet bude mladý pár odkládat v dalších letech 5 000 Kč.

Hlavní problém vidím ve financování jednorázových výdajů, z nichž některé jsou také neočekávané. Tyto výdaje jsem sice v rozpočtu rozpočítala na měsíční, ale ve skutečnosti musí klient tyto výdaje uhradit okamžitě, což klade velký nárok na dostatečné množství okamžitě likvidních finančních prostředků, kterých klient nebude mít dostatečné množství, což souvisí například s případem, kdy jednou z podmínek banky k poskytnutí úvěru je uhrazení části kupní ceny nemovitosti, kterou jsme se zavázali zaplatit vlastními finančními prostředky. Aby nám banka poskytla hypotéční úvěr, musíme uhradit určenou část kupní ceny z vlastních finančních prostředků, a to včetně klientských změn.

Dalším způsobem, jak zvýšit finanční rezervu je možné zvýšení příjmů. Obecně však platí, že zvýšení příjmů je mnohem složitější, než snížení výdajů. Protože jde o mladý pár, domnívám se, že v budoucnu by mohli zvýšit své příjmy například společným podnikáním.

3.1.11 Rozpočet domácnosti mladého páru 5. rok

V dalších letech musíme brát v úvahu míru inflace. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12-ti předchozích měsíců. Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin. Bere se v úvahu zejména při propočtech reálných mezd, důchodů a pod.

Protože nyní budu sestavovat rodinný rozpočet po pěti letech, musím brát v úvahu míru inflace. Podle statistických údajů jsem si vyjádřila průměrnou míru inflace za posledních pět let, což činí 2,82%.

Tabulka 7 Vývoj inflace v letech 2006 - 2010 a průměrná míra inflace

Rok	06	07	08	09	10
Míra inflace	2,5%	2,8%	6,3%	1,0%	1,5%
Průměrná míra inflace	2,82%				

Zdroj: Český statistický úřad

➤ Změna výdajů vlivem inflace po pěti letech

Tabulka 8 Změna výdajů vlivem inflace po pěti letech

VÝDAJE		Za měsíc v Kč	Za rok v Kč
Ostatní výdaje	Strava	5 746	$60\,000 * (1+0,0282)^5 = 68\,951$
	Zábava	2 298	$24\,000 * (1+0,0282)^5 = 27\,580$
	Opravy, pojištění, údržba a provoz automobilu	3 448	$36\,000 * (1+0,0282)^5 = 41\,370$
	Další výdaje ³⁰	5 746	$60\,000 * (1+0,0282)^5 = 68\,951$
Ostatní výdaje spojené s bydlením	Energie	919	$9\,600 * (1+0,0282)^5 = 11\,032$
	Plyn	1 149	$12\,000 * (1+0,0282)^5 = 13\,790$
	Internet	345	$3\,600 * (1+0,0282)^5 = 4\,137$
	Voda	402	$4\,200 * (1+0,0282)^5 = 4\,827$
	Televize	230	$2\,400 * (1+0,0282)^5 = 2\,758$
	Správcovství	172	$1\,800 * (1+0,0282)^5 = 2\,069$
	Ostatní daně a poplatky	230	$2\,400 * (1+0,0282)^5 = 2\,758$
	Fond oprav	287	$3\,000 * (1+0,0282)^5 = 3\,448$

Zdroj: Vlastní zpracování

³⁰ Oblečení, Toaletní potřeby a léky, Telefon, Údržba v domácnosti, Služby (kadeřník, masáže, kosmetika, ...), Výdaje na dárky, večírky, svatby přátel), Cigarety, tabák, alkohol, Domácí zvíře (pes, rybičky, kočka, atp.), Předplatné, časopisy, noviny, Dovolená a cestování

Dále počítáme, že výdaje spojené s úvěrem zůstanou po dobu pěti let stejné, vzhledem k fixaci úvěru. Co se týká spoření na důchod, předpokládejme, že si mladý pár bude spořit stále stejnou částku a nebude brát v úvahu vliv inflace, a to z důvodu založení rodiny a s tím spojeným zvýšením výdajů na zabezpečení dětí.

➤ *Změna příjmů vlivem inflace po pěti letech*

Tabulka 9 Změna příjmů vlivem inflace

PŘÍJMY	Za měsíc	Za rok
Ze závislé činnosti	30 844	$99\,135 + 235\,812 * (1+0,0282)^3$ = 370 125

Zdroj: *Vlastní zpracování*

Příjmy se vlivem inflace zvýší, avšak musíme brát v úvahu snížení příjmů vzhledem k odchodu na mateřskou dovolenou. Podmínkou pro pobírání rodičovského příspěvku je celodenní osobní péče o nejmladší dítě v rodině. Při zvolení tříleté varianty činí rodičovský příspěvek 7 600 Kč, za tři roky celkem 273 600 Kč. Uvažujme, že rodičovský příspěvek bude brát od roku 2014, tzn. že pokud bychom brali v úvahu pro zjednodušení pouze vliv inflace, tak v roce 2014 by činil tento příspěvek: $91\,200 * (1+0,0282)^3 = 99\,135$ Kč.

Pro zjednodušení uvažujme, že příjem partnerky klesne v období mateřské dovolené na jednu polovinu.

Tabulka 10 Rozpočet domácnosti po pěti letech splácení hypotečního úvěru

PŘÍJMY	Za měsíc v Kč	Za rok v Kč	VÝDAJE		Za měsíc v Kč	Za rok v Kč
Ze závislé činnosti	30 844	370 125	Spoření na důchod ³¹		3 930	47 160
Sociální a jiné dávky	0	0	Výdaje související s hypotečním úvěrem	Splátka úvěru	7 821	93 852
Pobíraný důchod	0	0		Životní pojištění	550	6 600
Příjem z investic a úroků	0	0		Správa úvěru	150	1 800
Příjem z pronájmu	0	0	Ostatní výdaje	Strava	5 746	68 951
				Zábava	2 298	27 580
				Doprava	3 448	41 370
				Výdaje spojené se zabezpečením dítěte (0-2) roky	3 000	36 000
				Další výdaje	5 746	68 951
			Pojištění	Pojištění bytu	61	731
				Pojištění bytového domu	100	1 200
				Pojištění odpovědnosti za škodu	34	412
Ostatní příjmy (např. nahodilé z prodeje hmotného či nehmotného majetku, přivýdělek, atp.)	0	0	Ostatní výdaje spojené s bydlením	Energie	919	11 032
				Plyn	1 149	13 790
				Internet	345	4 137
				Voda	402	4 827
				Televize	230	2 758
				Správcovství	172	2 069
				Pokuty a penále	0	0
				Ostatní daně a poplatky	230	2 758
				Fond oprav	287	3 448
CELKEM	30 844	370 125	CELKEM		36 618	439 426
			REZERVA		- 5 774	- 69 301

Zdroj: Vlastní zpracování

³¹ Uvažujeme že si budeme spořit 10% z čistých příjmů na důchod.

Pokud by rodina nezměnila strukturu svých výdajů nebo nenavýšila své příjmy, rodina by v tomto případě netvořila žádnou rezervu ve svém rozpočtu a dokonce by byla v mínusu, tzn. že by se potýkala s nedostatkem finančních prostředků. Záměrně jsem však nechala stejnou výši proměnných výdajů, pouze zvýšenou o vliv inflace, jaká byla u tohoto páru, když byl bezdětný. Vzhledem k tomu, že jsem v minulých letech předpokládala měsíční částku 5 000 Kč, kterou si rodina spořila na nenadálé události, může z těchto prostředků případné finanční výkyvy pokrýt. Na tomto konkrétním případě vidíme, že musíme omezit výdaje, protože příjem, který budeme pobírat po dobu rodičovské dovolené bude mnohem nižší, než na jaký jsme ve skutečnosti zvyklí. Myslím si, že rodina má vysoké Ostatní výdaje. Podle mého názoru by mohla rodina snížit tyto své výdaje o třetinu, kromě výdajů na dítě. To by znamenalo, že celková výše těchto výdajů by byla nižší o 5 746 Kč. Rezerva by po této změně již nebyla záporná a tvořila by 202 Kč/měsíc, což je 2 424 Kč/rok. Tato rezerva je velmi nízká, ale musíme brát v úvahu, že pár má odložené finanční prostředky z minulých let na toto přechodné období ve formě relativně dobře likvidní rezervy na spořicí účet, kterou využije v případě neočekávaných výdajů. Může také zhodnotit stav svého majetku a například vhodnou formou prodeje nepotřebného majetku či pronájmu zvýšit své příjmy.

ZÁVĚR

V současné době existuje mnoho nabídek finančních produktů od různých druhů úvěrů a pojištění až ke spoření a investování. Často dochází k situaci, že se člověk v této nabídce není schopen dobře zorientovat. Negativním následkem může být neschopnost klienta splácet všechny své závazky nebo zvolení nevhodné formy spoření či investování. Příčina může spočívat ve špatně zvolené částce či podcenění míry rizika. Aby člověk byl schopen předejít těmto negativním situacím, měl by se umět správně rozhodnout na základě zhodnocení vlastního finančního plánu. Existuje mnoho způsobů financování bydlení, avšak vzhledem k tomu, že člověk většinou nedisponuje potřebnou finanční hotovostí, obecně nejvyužívanější formou při financování bydlení se stává hypotéční úvěr. S financováním bydlení je však kromě pouhé splátky úvěru spojeno i mnoho dalších výdajů, které mohou významným způsobem ovlivnit naše předpoklady spojené s koupí bydlení a hlavně se negativně podílí na změně poměru příjmové a výdajové stránky rodinného rozpočtu, a to jak v okamžiku koupě, tak i po další časové období.

Ve své práci jsem navrhla možnou podobu rozpočtu domácnosti. Protože modelová situace byla simulována pro mladý pár, uvádím, jak se mění struktura výdajů v závislosti na financování bydlení a času. Finanční cíle se v průběhu života mění a s tím je třeba vytvářet si potřebnou rezervu, z níž by bylo možné tyto cíle financovat. Ve své práci potvrzuji také pravidlo, že je obecně snadnější snížit své výdaje, tím mám na mysli zejména ty, které se mohou měnit. Až po tom, co omezíme své výdaje, můžeme rozhodnout o tom, zda je nutné zvýšit své příjmy.

Hlavní problém vidím ve financování jednorázových výdajů, z nichž některé jsou také nepředpokládané. Tyto výdaje jsem v rozpočtu rozpočítala na měsíční, ale ve skutečnosti musí klient tyto výdaje uhradit okamžitě, například vzhledem k podmínkám poskytnutí úvěru bankou, což klade velký nárok na dostatečné množství okamžitě likvidních finančních prostředků.

Provedla jsem i analýzu nepředvídatelných výdajů rozbořem příslušných smluv souvisejících s koupí a financováním bydlení. Za vhodnou formu, jak si mladý pár může tvořit finanční rezervu, z níž bude hradit neočekávané výdaje související s bydlením a chodem domácnosti považuji, ukládat si volné peněžní prostředky na spořicí účet, jehož zhodnocení alespoň z části pokryje míru inflace. Další aspekty, které mohou ovlivnit finanční rozpočet jsem ukázala na konkrétním příkladě zpracováním rodinného rozpočtu. Mezi tyto aspekty patří například příprava na rodinný život s potomkem nebo rezerva formou spoření na stáří a odchod do důchodu.

Zhodnotila jsem také možné splátky hypotéčního úvěru se splatností 20, 25 a 30 let. Z hlediska doby splácení a výše úroků by byl nejvhodnější úvěr s dobou splatností dvacet let. Stejně tak z hlediska výše oportunitních nákladů, které jsem vyčíslila formou alternativní investice, vyšel tento úvěr nejvýhodněji. Co se však týká měsíčních splátek, vzhledem k tomu, že se jedná o mladý pár a uvažuji výdaje, které jsem v této práci analyzovala, doporučila jsem hypotéční úvěr s dobou splatností 25 let i přesto, že jde již o velmi dlouhou dobu splatnosti úvěru. V práci jsem uvažovala, že bude mladý pár v budoucnu čerpat i další úvěry. Proto jsem navrhla, aby si hypotéční úvěr vzal pouze jeden z partnerů, pokud je to z hlediska jeho příjmů možné.

Na konkrétních příkladech rozpočtu jsem dospěla k závěru, že v prvním roce pořízení nového bydlení by bylo rozumné, aby mladý pár omezil část některých svých proměnných výdajů a zvýšil tak finanční rezervu, protože během financování bydlení může nastat situace, kdy bude potřeba uhradit další neočekávané výdaje spojené s bydlením.

Provedením těchto analýz, řešením konkrétní modelové situace a návrhem možných opatření v jednotlivých fázích financování bydlení jsem dosáhla hlavního cíle práce, kterým byla kritická analýza peněžních výdajů, které ovlivňují rozpočet domácnosti při financování bydlení a navrhnout modelový finanční plán včetně opatření, která by snížila rizika plynoucí z neočekávaných a nepředpokládaných výdajů spjatých s bydlením.

Seznam použitých zdrojů

Knižní publikace

FILIP, M.: *Osobní a rodinné bohatství: kam s penězi*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-416-3.

KROH, M. *Jak si vzít úvěr. Hypoteční úvěry*. Praha: Grada, 1999. ISBN 80-7169-617-X.

MÁLEK, P. a kol. *Osobní finance*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.

MARKOVÁ, H. *Daňové zákony. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu*, Grada 2011.

RADOVÁ, J.; DVOŘÁK, P.; MÁLEK, J.: *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-3291-6.

SMRČKA, L. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Proffesional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-41-2.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vydání. Praha: Grada, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

SYROVÝ, P. a NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 2. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2005. ISBN 80-247-1098-6.

Zdroje dostupné z internetu

AČSS. *Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Novela zákona o stavebním spoření.* [online] Cit. [2011-01-14] Dostupný na WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>>.

Český statistický úřad. *Míra inflace.* [online] Cit. [2011-02-03] Dostupný na WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace>

Komerční banka. *Investiční kalkulačka.* [online] Cit. [2011-03-29] Dostupný na WWW: <<http://kalkulacka.investicnikalkulacka.cz/srv/investmentSimulator/step1/default.x>>.

Měsíc. *Požadavky bank na minimální příjem žadatele o úvěr.* [online] Cit. [2011-01-10] Dostupný na WWW: <<http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/pozadavky-bank-na-minimalni-prijem-zadatele-o-uver/>>.

MIKESZOVÁ, M. *Finanční (ne)dostupnost vlastnického bydlení v ČR.* [online] Socioweb 04/2009 Cit. [2011-01-03] Dostupný na WWW: <<http://www.socioweb.cz/index.php?disp=teorie&shw=391&lst=117>>.

Zákony

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Dostupný také [online] Cit. [2011-02-01] Dostupný na WW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/cast1.aspx>>.

Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů. Dostupný také [online] Cit. [2011-01-03] Dostupný na WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/cast1.aspx>>.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření. Dostupný také [online] Cit. [2011-02-03]
Dostupný na WWW: <<http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/novelizovany-zakon-o-stavebnim-sporeni.php>>.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Dostupný také [online] Cit. [2011-01-03]
Dostupný na WWW: <<http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-586-1992-sb-o-danich-z-prijmu/cast-prvni/#poznamky>>.

Závěrečné práce

HOLÁSKOVÁ, Petra. *Návrh způsobu financování vlastního bydlení: bakalářská práce.* Brno: Vysoké učení technické, Fakulta podnikatelská. 2009. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

HOLÁSKOVÁ, Petra: *Výuka finanční gramotnosti na základních školách: diplomová práce.* Brno: Masarykova univerzita, Fakulta pedagogická. 2011. 97 s., 10 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Oldřich Králík, CSc.

Ostatní použité zdroje

Vlastní dokumenty: *Kupní smlouva, Smlouva o smlouvě budoucí kupní, Rezervační smlouva* uzavřená mezi SMART CONSTRUCTION s. r. o. jako prodávajícím a Bc. et Bc. Petrou Holáskovou a Mgr. Martinem Klabusayem jako kupujícími.

Seznam obrázků

OBRÁZEK 1 PROCES FINANČNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	13
OBRÁZEK 3 VÝDAJE SOUVISEJÍCÍ S BYDLENÍM	56

Seznam tabulek

TABULKA 1 POŽADAVKY BANK NA MINIMÁLNÍ PŘÍJEM	58
TABULKA 2 OSOBNÍ A RODINNÉ CÍLE PODLE STATUTU A VĚKU.....	59
TABULKA 3 VÝPOČET SPLÁTEK HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU	60
TABULKA 5 VÝPOČET ČISTÉ MZDY	73
TABULKA 6 ROZPOČET DOMÁCNOSTI PŘED KOUPI BYDLENÍ.....	74
TABULKA 7 ROZPOČET DOMÁCNOSTI V PRVNÍM ROCE FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....	76
TABULKA 8 VÝVOJ INFLACE V LETECH 2006 - 2010 A PRŮMĚRNÁ MÍRA INFLACE	78
TABULKA 9 ZMĚNA VÝDAJŮ VLIVEM INFLACE PO PĚTI LETECH.....	78
TABULKA 10 ZMĚNA PŘÍJMŮ VLIVEM INFLACE.....	79
TABULKA 11 ROZPOČET DOMÁCNOSTI PO PĚTI LETECH SPLÁCENÍ HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU	80

Seznam grafů

GRAF 1 VÝŠE ÚVĚRU S ÚROKY PRO ÚVĚR SE SPLATNOSTÍ 20 LET	61
GRAF 2 NÁVRH PRAVIDELNÝCH INVESTIC NA DOBU 20 LET	63
GRAF 3 DOPORUČENÉ PORTFOLIO JEDNORÁZOVÝCH INVESTIC NA DOBU 20 LET	63
GRAF 4 VÝVOJ VLOŽENÝCH PROSTŘEDKŮ PO DOBU 20 LET.....	64
GRAF 5 VÝŠE ÚVĚRU S ÚROKY PRO ÚVĚR SE SPLATNOSTÍ 25 LET	65
GRAF 6 NÁVRH INVESTIC NA DOBU 25 LET.....	66
GRAF 7 NÁVRH JEDNORÁZOVÝCH INVESTIC NA DOBU 25 LET	66
GRAF 8 VÝVOJ INVESTOVANÝCH PROSTŘEDKŮ PO DOBU 25 LET	67
GRAF 9 VÝŠE ÚVĚRU S ÚROKY PRO ÚVĚR SE SPLATNOSTÍ 30 LET	68
GRAF 10 NÁVRH PRAVIDELNÝCH INVESTIC NA 30 LET	69
GRAF 11 NÁVRH JEDNORÁZOVÝCH INVESTIC NA 30 LET	70
GRAF 12 VÝVOJ INVESTOVANÝCH PROSTŘEDKŮ PO DOBU 30 LET	70
GRAF 13 VÝVOJ INVESTOVANÝCH PROSTŘEDKŮ NA STAVEBNÍ SPOŘENÍ	72

Seznam příloh

PŘÍLOHA 1 POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI ZA ŠKODU.....	90
PŘÍLOHA 2 SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA 20 LET PŘI NEMĚNNÉ ÚROKOVÉ SAZBĚ.....	91
PŘÍLOHA 3 SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA 25 LET PŘI NEMĚNNÉ ÚROKOVÉ SAZBĚ.....	94
PŘÍLOHA 4 SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA 30 LET PŘI NEMĚNNÉ ÚROKOVÉ SAZBĚ.....	97
PŘÍLOHA 5 MZDA DLE JEDNOTLIVÝCH ODVĚTVÍ NACE	101
PŘÍLOHA 6 OČEKÁVANÉ ZHODNOCENÍ UVAŽOVANÉ V INVESTIČNÍ KALKULAČCE KOMERČNÍ BANKY	102

PŘÍLOHY

Příloha 1 Pojištění odpovědnosti za škodu

Pojistník

Jméno	Petr
Příjmení	Novák
Rodné číslo	...
Ulice/místo	Pionýrská
Č.p./č.o.	234
Město/obec	Bílovice
PSČ	69126
E-mail	xxxx@seznam.cz
Telefon	...

Pojištěný

Pojistník je zároveň pojištěný.

Korespondenční adresa

Shodná s adresou pojistníka

Rozsah pojištění

Pojištění odpovědnosti občana za škodu v běžném občanském životě

Limity plnění	
Škody na zdraví	2 000 000 Kč
Škoda na věci	1 000 000 Kč
Finanční škoda	500 000 Kč
Územní platnost	Evropa (platí hledisko geografické). Škodná událost může nastat mimo území České republiky pouze při přechodném pobytu pojištěného v zahraničí.
Spoluúčast	0 Kč

Údaje o pojištění

Počátek pojištění	18/04/2011
Frekvence placení	Ročně
Roční pojistné	412 Kč
Prvoroční pojistné	368 Kč
Způsob placení následného pojistného	Trvalým příkazem

Doručení

Způsob doručení **E-mailem**

Platba

První pojistné uhradíte	Poštovní spořitelnou on-line
První pojistné	368 Kč
Poplatek za doručení	0 Kč
První platba celkem	368 Kč

Příloha 2 Splátkový kalendář na 20 let při neměnné úrokové sazbě

Období	Anuita	Úrok	Umor	Zůstatek
0				1300000
1	8789	5731	3058	1296942
2	8789	5717	3072	1293870
3	8789	5704	3085	1290785
4	8789	5690	3099	1287686
5	8789	5677	3113	1284574
6	8789	5663	3126	1281447
7	8789	5649	3140	1278307
8	8789	5635	3154	1275153
9	8789	5621	3168	1271986
10	8789	5607	3182	1268804
11	8789	5593	3196	1265608
12	8789	5579	3210	1262398
13	8789	5565	3224	1259174
14	8789	5551	3238	1255936
15	8789	5537	3252	1252684
16	8789	5522	3267	1249417
17	8789	5508	3281	1246136
18	8789	5493	3296	1242840
19	8789	5479	3310	1239530
20	8789	5464	3325	1236205
21	8789	5450	3339	1232866
22	8789	5435	3354	1229512
23	8789	5420	3369	1226143
24	8789	5405	3384	1222759
25	8789	5390	3399	1219360
26	8789	5375	3414	1215946
27	8789	5360	3429	1212518
28	8789	5345	3444	1209074
29	8789	5330	3459	1205615
30	8789	5315	3474	1202140
31	8789	5299	3490	1198651
32	8789	5284	3505	1195146
33	8789	5269	3520	1191625
34	8789	5253	3536	1188089
35	8789	5237	3552	1184538
36	8789	5222	3567	1180971
37	8789	5206	3583	1177388
38	8789	5190	3599	1173789
39	8789	5174	3615	1170174
40	8789	5159	3631	1166544
41	8789	5143	3647	1162897
42	8789	5126	3663	1159235
43	8789	5110	3679	1155556
44	8789	5094	3695	1151861
45	8789	5078	3711	1148150
46	8789	5061	3728	1144422
47	8789	5045	3744	1140678
48	8789	5028	3761	1136917
49	8789	5012	3777	1133140
50	8789	4995	3794	1129346

51	8789	4979	3811	1125536
52	8789	4962	3827	1121709
53	8789	4945	3844	1117864
54	8789	4928	3861	1114003
55	8789	4911	3878	1110125
56	8789	4894	3895	1106230
57	8789	4877	3912	1102318
58	8789	4859	3930	1098388
59	8789	4842	3947	1094441
60	8789	4825	3964	1090476
Konec				
fixace	527343	317819	209524	1090476
61	8789	4807	3982	1086495
62	8789	4790	3999	1082495
63	8789	4772	4017	1078478
64	8789	4754	4035	1074443
65	8789	4737	4053	1070391
66	8789	4719	4070	1066320
67	8789	4701	4088	1062232
68	8789	4683	4106	1058126
69	8789	4665	4124	1054001
70	8789	4646	4143	1049859
71	8789	4628	4161	1045698
72	8789	4610	4179	1041518
73	8789	4591	4198	1037321
74	8789	4573	4216	1033104
75	8789	4554	4235	1028870
76	8789	4536	4253	1024616
77	8789	4517	4272	1020344
78	8789	4498	4291	1016053
79	8789	4479	4310	1011743
80	8789	4460	4329	1007414
81	8789	4441	4348	1003066
82	8789	4422	4367	998699
83	8789	4403	4386	994312
84	8789	4383	4406	989907
85	8789	4364	4425	985481
86	8789	4344	4445	981037
87	8789	4325	4464	976572
88	8789	4305	4484	972088
89	8789	4285	4504	967585
90	8789	4265	4524	963061
91	8789	4245	4544	958517
92	8789	4225	4564	953954
93	8789	4205	4584	949370
94	8789	4185	4604	944766
95	8789	4165	4624	940142
96	8789	4144	4645	935498
97	8789	4124	4665	930832
98	8789	4103	4686	926147
99	8789	4083	4706	921441
100	8789	4062	4727	916713

101	8789	4041	4748	911966
102	8789	4020	4769	907197
103	8789	3999	4790	902407
104	8789	3978	4811	897596
105	8789	3957	4832	892764
106	8789	3936	4853	887910
107	8789	3914	4875	883036
108	8789	3893	4896	878139
109	8789	3871	4918	873221
110	8789	3849	4940	868282
111	8789	3828	4961	863320
112	8789	3806	4983	858337
113	8789	3784	5005	853332
114	8789	3762	5027	848305
115	8789	3740	5049	843255
116	8789	3717	5072	838184
117	8789	3695	5094	833089
118	8789	3673	5117	827973
119	8789	3650	5139	822834
120	8789	3627	5162	817672
121	8789	3605	5184	812488
122	8789	3582	5207	807280
123	8789	3559	5230	802050
124	8789	3536	5253	796797
125	8789	3513	5277	791520
126	8789	3489	5300	786220
127	8789	3466	5323	780897
128	8789	3442	5347	775551
129	8789	3419	5370	770181
130	8789	3395	5394	764787
131	8789	3371	5418	759369
132	8789	3348	5441	753928
133	8789	3324	5465	748462
134	8789	3299	5490	742973
135	8789	3275	5514	737459
136	8789	3251	5538	731921
137	8789	3227	5562	726358
138	8789	3202	5587	720771
139	8789	3177	5612	715160
140	8789	3153	5636	709523
141	8789	3128	5661	703862
142	8789	3103	5686	698176
143	8789	3078	5711	692464
144	8789	3053	5736	686728
145	8789	3027	5762	680966
146	8789	3002	5787	675179
147	8789	2976	5813	669367
148	8789	2951	5838	663528
149	8789	2925	5864	657664
150	8789	2899	5890	651774
151	8789	2873	5916	645859
152	8789	2847	5942	639917
153	8789	2821	5968	633949
154	8789	2795	5994	627954
155	8789	2768	6021	621933

156	8789	2742	6047	615886
157	8789	2715	6074	609812
158	8789	2688	6101	603711
159	8789	2661	6128	597584
160	8789	2634	6155	591429
161	8789	2607	6182	585247
162	8789	2580	6209	579038
163	8789	2553	6236	572801
164	8789	2525	6264	566538
165	8789	2497	6292	560246
166	8789	2470	6319	553927
167	8789	2442	6347	547580
168	8789	2414	6375	541204
169	8789	2386	6403	534801
170	8789	2358	6431	528370
171	8789	2329	6460	521910
172	8789	2301	6488	515422
173	8789	2272	6517	508905
174	8789	2243	6546	502359
175	8789	2215	6574	495785
176	8789	2186	6603	489181
177	8789	2156	6633	482549
178	8789	2127	6662	475887
179	8789	2098	6691	469196
180	8789	2068	6721	462475
181	8789	2039	6750	455725
182	8789	2009	6780	448944
183	8789	1979	6810	442135
184	8789	1949	6840	435295
185	8789	1919	6870	428424
186	8789	1889	6900	421524
187	8789	1858	6931	414593
188	8789	1828	6961	407632
189	8789	1797	6992	400640
190	8789	1766	7023	393617
191	8789	1735	7054	386563
192	8789	1704	7085	379478
193	8789	1673	7116	372362
194	8789	1641	7148	365214
195	8789	1610	7179	358035
196	8789	1578	7211	350825
197	8789	1547	7242	343582
198	8789	1515	7274	336308
199	8789	1483	7306	329001
200	8789	1450	7339	321662
201	8789	1418	7371	314291
202	8789	1386	7404	306888
203	8789	1353	7436	299452
204	8789	1320	7469	291983
205	8789	1287	7502	284481
206	8789	1254	7535	276946
207	8789	1221	7568	269378
208	8789	1188	7602	261776
209	8789	1154	7635	254141
210	8789	1120	7669	246472

211	8789	1087	7703	238770
212	8789	1053	7736	231033
213	8789	1018	7771	223263
214	8789	984	7805	215458
215	8789	950	7839	207619
216	8789	915	7874	199745
217	8789	881	7909	191836
218	8789	846	7943	183893
219	8789	811	7978	175915
220	8789	775	8014	167901
221	8789	740	8049	159852
222	8789	705	8084	151768
223	8789	669	8120	143648
224	8789	633	8156	135492
225	8789	597	8192	127300
226	8789	561	8228	119072
227	8789	525	8264	110808

228	8789	488	8301	102508
229	8789	452	8337	94170
230	8789	415	8374	85797
231	8789	378	8411	77386
232	8789	341	8448	68938
233	8789	304	8485	60453
234	8789	266	8523	51930
235	8789	229	8560	43370
236	8789	191	8598	34772
237	8789	153	8636	26136
238	8789	115	8674	17463
239	8789	77	8712	8750
240	8789	39	8750	0
Celkem	2109372	809372	1300000	0

Příloha 3 Splátkový kalendář na 25 let při neměnné úrokové sazbě

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				1300000
1	7821	5731	2090	1297910
2	7821	5722	2099	1295811
3	7821	5712	2109	1293702
4	7821	5703	2118	1291584
5	7821	5694	2127	1289457
6	7821	5684	2137	1287320
7	7821	5675	2146	1285174
8	7821	5665	2155	1283019
9	7821	5656	2165	1280854
10	7821	5646	2174	1278680
11	7821	5637	2184	1276495
12	7821	5627	2194	1274302
13	7821	5618	2203	1272098
14	7821	5608	2213	1269885
15	7821	5598	2223	1267662
16	7821	5588	2233	1265430
17	7821	5578	2242	1263187
18	7821	5569	2252	1260935
19	7821	5559	2262	1258673
20	7821	5549	2272	1256400
21	7821	5539	2282	1254118
22	7821	5529	2292	1251826
23	7821	5518	2302	1249523
24	7821	5508	2313	1247211
25	7821	5498	2323	1244888
26	7821	5488	2333	1242555
27	7821	5478	2343	1240211
28	7821	5467	2354	1237858
29	7821	5457	2364	1235494
30	7821	5446	2374	1233119
31	7821	5436	2385	1230734
32	7821	5425	2395	1228339
33	7821	5415	2406	1225933
34	7821	5404	2417	1223516
35	7821	5394	2427	1221089
36	7821	5383	2438	1218651
37	7821	5372	2449	1216202
38	7821	5361	2460	1213743
39	7821	5351	2470	1211272
40	7821	5340	2481	1208791
41	7821	5329	2492	1206299
42	7821	5318	2503	1203796
43	7821	5307	2514	1201282
44	7821	5296	2525	1198756
45	7821	5285	2536	1196220
46	7821	5273	2548	1193672
47	7821	5262	2559	1191114
48	7821	5251	2570	1188543
49	7821	5239	2581	1185962
50	7821	5228	2593	1183369

51	7821	5217	2604	1180765
52	7821	5205	2616	1178149
53	7821	5194	2627	1175522
54	7821	5182	2639	1172883
55	7821	5170	2650	1170233
56	7821	5159	2662	1167571
57	7821	5147	2674	1164897
58	7821	5135	2686	1162211
59	7821	5123	2698	1159513
60	7821	5112	2709	1156804
Konec fixace				
	469256	326060	143196	1156804
61	7821	5100	2721	1154083
62	7821	5088	2733	1151349
63	7821	5076	2745	1148604
64	7821	5063	2757	1145846
65	7821	5051	2770	1143077
66	7821	5039	2782	1140295
67	7821	5027	2794	1137501
68	7821	5014	2806	1134694
69	7821	5002	2819	1131876
70	7821	4990	2831	1129044
71	7821	4977	2844	1126201
72	7821	4965	2856	1123344
73	7821	4952	2869	1120475
74	7821	4939	2881	1117594
75	7821	4927	2894	1114700
76	7821	4914	2907	1111793
77	7821	4901	2920	1108873
78	7821	4888	2933	1105940
79	7821	4875	2946	1102995
80	7821	4862	2959	1100036
81	7821	4849	2972	1097065
82	7821	4836	2985	1094080
83	7821	4823	2998	1091082
84	7821	4810	3011	1088071
85	7821	4797	3024	1085047
86	7821	4783	3038	1082009
87	7821	4770	3051	1078958
88	7821	4756	3065	1075893
89	7821	4743	3078	1072815
90	7821	4729	3092	1069724
91	7821	4716	3105	1066618
92	7821	4702	3119	1063500
93	7821	4688	3133	1060367
94	7821	4674	3146	1057220
95	7821	4661	3160	1054060
96	7821	4647	3174	1050886
97	7821	4633	3188	1047698
98	7821	4619	3202	1044495
99	7821	4604	3216	1041279
100	7821	4590	3231	1038048

101	7821	4576	3245	1034803
102	7821	4562	3259	1031544
103	7821	4547	3274	1028271
104	7821	4533	3288	1024983
105	7821	4518	3302	1021680
106	7821	4504	3317	1018363
107	7821	4489	3332	1015031
108	7821	4475	3346	1011685
109	7821	4460	3361	1008324
110	7821	4445	3376	1004948
111	7821	4430	3391	1001557
112	7821	4415	3406	998152
113	7821	4400	3421	994731
114	7821	4385	3436	991295
115	7821	4370	3451	987844
116	7821	4355	3466	984378
117	7821	4339	3481	980896
118	7821	4324	3497	977400
119	7821	4309	3512	973887
120	7821	4293	3528	970360
121	7821	4278	3543	966816
122	7821	4262	3559	963258
123	7821	4246	3575	959683
124	7821	4231	3590	956093
125	7821	4215	3606	952486
126	7821	4199	3622	948864
127	7821	4183	3638	945226
128	7821	4167	3654	941572
129	7821	4151	3670	937902
130	7821	4135	3686	934216
131	7821	4118	3703	930513
132	7821	4102	3719	926794
133	7821	4086	3735	923059
134	7821	4069	3752	919307
135	7821	4053	3768	915539
136	7821	4036	3785	911754
137	7821	4019	3802	907952
138	7821	4003	3818	904134
139	7821	3986	3835	900299
140	7821	3969	3852	896447
141	7821	3952	3869	892578
142	7821	3935	3886	888691
143	7821	3918	3903	884788
144	7821	3900	3920	880868
145	7821	3883	3938	876930
146	7821	3866	3955	872975
147	7821	3848	3973	869002
148	7821	3831	3990	865012
149	7821	3813	4008	861004
150	7821	3796	4025	856979
151	7821	3778	4043	852936
152	7821	3760	4061	848875
153	7821	3742	4079	844796
154	7821	3724	4097	840700
155	7821	3706	4115	836585

156	7821	3688	4133	832452
157	7821	3670	4151	828301
158	7821	3651	4170	824131
159	7821	3633	4188	819943
160	7821	3615	4206	815737
161	7821	3596	4225	811512
162	7821	3577	4244	807268
163	7821	3559	4262	803006
164	7821	3540	4281	798725
165	7821	3521	4300	794425
166	7821	3502	4319	790106
167	7821	3483	4338	785769
168	7821	3464	4357	781412
169	7821	3445	4376	777035
170	7821	3425	4395	772640
171	7821	3406	4415	768225
172	7821	3387	4434	763791
173	7821	3367	4454	759337
174	7821	3347	4474	754863
175	7821	3328	4493	750370
176	7821	3308	4513	745857
177	7821	3288	4533	741324
178	7821	3268	4553	736771
179	7821	3248	4573	732198
180	7821	3228	4593	727605
181	7821	3208	4613	722992
182	7821	3187	4634	718358
183	7821	3167	4654	713704
184	7821	3146	4675	709029
185	7821	3126	4695	704334
186	7821	3105	4716	699618
187	7821	3084	4737	694881
188	7821	3063	4758	690123
189	7821	3042	4779	685345
190	7821	3021	4800	680545
191	7821	3000	4821	675724
192	7821	2979	4842	670882
193	7821	2957	4863	666018
194	7821	2936	4885	661134
195	7821	2914	4906	656227
196	7821	2893	4928	651299
197	7821	2871	4950	646349
198	7821	2849	4972	641378
199	7821	2827	4994	636384
200	7821	2805	5016	631369
201	7821	2783	5038	626331
202	7821	2761	5060	621271
203	7821	2739	5082	616189
204	7821	2716	5105	611084
205	7821	2694	5127	605957
206	7821	2671	5150	600808
207	7821	2649	5172	595635
208	7821	2626	5195	590440
209	7821	2603	5218	585222
210	7821	2580	5241	579981

211	7821	2557	5264	574717
212	7821	2534	5287	569429
213	7821	2510	5311	564119
214	7821	2487	5334	558785
215	7821	2463	5358	553427
216	7821	2440	5381	548046
217	7821	2416	5405	542641
218	7821	2392	5429	537212
219	7821	2368	5453	531759
220	7821	2344	5477	526283
221	7821	2320	5501	520782
222	7821	2296	5525	515256
223	7821	2271	5550	509707
224	7821	2247	5574	504133
225	7821	2222	5599	498534
226	7821	2198	5623	492911
227	7821	2173	5648	487263
228	7821	2148	5673	481590
229	7821	2123	5698	475892
230	7821	2098	5723	470169
231	7821	2073	5748	464421
232	7821	2047	5774	458647
233	7821	2022	5799	452848
234	7821	1996	5825	447024
235	7821	1971	5850	441174
236	7821	1945	5876	435297
237	7821	1919	5902	429395
238	7821	1893	5928	423467
239	7821	1867	5954	417513
240	7821	1841	5980	411533
241	7821	1814	6007	405526
242	7821	1788	6033	399493
243	7821	1761	6060	393433
244	7821	1734	6087	387347
245	7821	1708	6113	381233
246	7821	1681	6140	375093
247	7821	1654	6167	368925
248	7821	1626	6195	362731
249	7821	1599	6222	356509
250	7821	1572	6249	350260
251	7821	1544	6277	343983
252	7821	1516	6305	337678
253	7821	1489	6332	331346
254	7821	1461	6360	324986
255	7821	1433	6388	318597
256	7821	1404	6416	312181
257	7821	1376	6445	305736
258	7821	1348	6473	299263
259	7821	1319	6502	292761
260	7821	1291	6530	286231
261	7821	1262	6559	279672

262	7821	1233	6588	273084
263	7821	1204	6617	266467
264	7821	1175	6646	259821
265	7821	1145	6676	253145
266	7821	1116	6705	246440
267	7821	1086	6735	239705
268	7821	1057	6764	232941
269	7821	1027	6794	226147
270	7821	997	6824	219323
271	7821	967	6854	212469
272	7821	937	6884	205585
273	7821	906	6915	198670
274	7821	876	6945	191725
275	7821	845	6976	184749
276	7821	814	7006	177743
277	7821	784	7037	170705
278	7821	753	7068	163637
279	7821	721	7100	156537
280	7821	690	7131	149407
281	7821	659	7162	142244
282	7821	627	7194	135050
283	7821	595	7226	127825
284	7821	563	7257	120567
285	7821	532	7289	113278
286	7821	499	7322	105956
287	7821	467	7354	98603
288	7821	435	7386	91216
289	7821	402	7419	83798
290	7821	369	7452	76346
291	7821	337	7484	68862
292	7821	304	7517	61344
293	7821	270	7551	53794
294	7821	237	7584	46210
295	7821	204	7617	38593
296	7821	170	7651	30942
297	7821	136	7685	23257
298	7821	103	7718	15539
299	7821	69	7752	7787
300	7821	34	7787	0
Celkem	2346279	1046279	1300000	0

Příloha 4 Splátkový kalendář na 30 let při neměnné úrokové sazbě

Období	Anuita	Úrok	Umor	Zůstatek
0				1300000
1	7211	5731	1480	1298520
2	7211	5724	1487	1297033
3	7211	5718	1493	1295540
4	7211	5711	1500	1294041
5	7211	5705	1506	1292534
6	7211	5698	1513	1291021
7	7211	5691	1520	1289502
8	7211	5685	1526	1287975
9	7211	5678	1533	1286442
10	7211	5671	1540	1284902
11	7211	5664	1547	1283356
12	7211	5657	1553	1281802
13	7211	5651	1560	1280242
14	7211	5644	1567	1278675
15	7211	5637	1574	1277101
16	7211	5630	1581	1275520
17	7211	5623	1588	1273932
18	7211	5616	1595	1272337
19	7211	5609	1602	1270735
20	7211	5602	1609	1269126
21	7211	5595	1616	1267510
22	7211	5588	1623	1265886
23	7211	5580	1630	1264256
24	7211	5573	1638	1262618
25	7211	5566	1645	1260973
26	7211	5559	1652	1259321
27	7211	5552	1659	1257662
28	7211	5544	1667	1255995
29	7211	5537	1674	1254321
30	7211	5529	1681	1252640
31	7211	5522	1689	1250951
32	7211	5515	1696	1249255
33	7211	5507	1704	1247551
34	7211	5500	1711	1245840
35	7211	5492	1719	1244121
36	7211	5484	1726	1242394
37	7211	5477	1734	1240660
38	7211	5469	1742	1238919
39	7211	5462	1749	1237169
40	7211	5454	1757	1235412
41	7211	5446	1765	1233648
42	7211	5438	1773	1231875
43	7211	5431	1780	1230095
44	7211	5423	1788	1228307
45	7211	5415	1796	1226510
46	7211	5407	1804	1224706
47	7211	5399	1812	1222894
48	7211	5391	1820	1221074
49	7211	5383	1828	1219246
50	7211	5375	1836	1217410
51	7211	5367	1844	1215566

52	7211	5359	1852	1213714
53	7211	5350	1860	1211854
54	7211	5342	1869	1209985
55	7211	5334	1877	1208108
56	7211	5326	1885	1206223
57	7211	5317	1893	1204329
58	7211	5309	1902	1202428
59	7211	5301	1910	1200517
60	7211	5292	1919	1198599
Konec fixace	432653	331252	101401	1198599
61	7211	5284	1927	1196672
62	7211	5275	1936	1194736
63	7211	5267	1944	1192792
64	7211	5258	1953	1190839
65	7211	5250	1961	1188878
66	7211	5241	1970	1186908
67	7211	5232	1979	1184930
68	7211	5224	1987	1182942
69	7211	5215	1996	1180946
70	7211	5206	2005	1178941
71	7211	5197	2014	1176928
72	7211	5188	2023	1174905
73	7211	5179	2032	1172874
74	7211	5170	2040	1170833
75	7211	5161	2049	1168784
76	7211	5152	2059	1166725
77	7211	5143	2068	1164658
78	7211	5134	2077	1162581
79	7211	5125	2086	1160495
80	7211	5116	2095	1158400
81	7211	5107	2104	1156296
82	7211	5097	2114	1154182
83	7211	5088	2123	1152059
84	7211	5079	2132	1149927
85	7211	5069	2142	1147785
86	7211	5060	2151	1145634
87	7211	5050	2161	1143474
88	7211	5041	2170	1141304
89	7211	5031	2180	1139124
90	7211	5022	2189	1136935
91	7211	5012	2199	1134736
92	7211	5002	2209	1132527
93	7211	4993	2218	1130309
94	7211	4983	2228	1128081
95	7211	4973	2238	1125843
96	7211	4963	2248	1123595
97	7211	4953	2258	1121337
98	7211	4943	2268	1119070
99	7211	4933	2278	1116792
100	7211	4923	2288	1114504
101	7211	4913	2298	1112207
102	7211	4903	2308	1109899

103	7211	4893	2318	1107581
104	7211	4883	2328	1105252
105	7211	4872	2339	1102914
106	7211	4862	2349	1100565
107	7211	4852	2359	1098206
108	7211	4841	2370	1095836
109	7211	4831	2380	1093456
110	7211	4820	2391	1091065
111	7211	4810	2401	1088664
112	7211	4799	2412	1086253
113	7211	4789	2422	1083830
114	7211	4778	2433	1081397
115	7211	4767	2444	1078953
116	7211	4756	2455	1076499
117	7211	4746	2465	1074034
118	7211	4735	2476	1071557
119	7211	4724	2487	1069070
120	7211	4713	2498	1066572
121	7211	4702	2509	1064063
122	7211	4691	2520	1061543
123	7211	4680	2531	1059012
124	7211	4668	2542	1056469
125	7211	4657	2554	1053916
126	7211	4646	2565	1051351
127	7211	4635	2576	1048775
128	7211	4623	2588	1046187
129	7211	4612	2599	1043588
130	7211	4600	2610	1040978
131	7211	4589	2622	1038356
132	7211	4577	2633	1035722
133	7211	4566	2645	1033077
134	7211	4554	2657	1030421
135	7211	4542	2668	1027752
136	7211	4531	2680	1025072
137	7211	4519	2692	1022380
138	7211	4507	2704	1019676
139	7211	4495	2716	1016960
140	7211	4483	2728	1014232
141	7211	4471	2740	1011493
142	7211	4459	2752	1008741
143	7211	4447	2764	1005977
144	7211	4435	2776	1003200
145	7211	4422	2788	1000412
146	7211	4410	2801	997611
147	7211	4398	2813	994798
148	7211	4385	2825	991973
149	7211	4373	2838	989135
150	7211	4360	2850	986284
151	7211	4348	2863	983421
152	7211	4335	2876	980546
153	7211	4323	2888	977657
154	7211	4310	2901	974756
155	7211	4297	2914	971842
156	7211	4284	2927	968916
157	7211	4271	2940	965976
158	7211	4258	2953	963024
159	7211	4245	2966	960058

160	7211	4232	2979	957079
161	7211	4219	2992	954088
162	7211	4206	3005	951083
163	7211	4193	3018	948065
164	7211	4179	3032	945033
165	7211	4166	3045	941988
166	7211	4153	3058	938930
167	7211	4139	3072	935858
168	7211	4126	3085	932773
169	7211	4112	3099	929674
170	7211	4098	3113	926561
171	7211	4085	3126	923435
172	7211	4071	3140	920295
173	7211	4057	3154	917141
174	7211	4043	3168	913973
175	7211	4029	3182	910791
176	7211	4015	3196	907596
177	7211	4001	3210	904386
178	7211	3987	3224	901162
179	7211	3973	3238	897923
180	7211	3958	3253	894671
181	7211	3944	3267	891404
182	7211	3930	3281	888123
183	7211	3915	3296	884827
184	7211	3901	3310	881517
185	7211	3886	3325	878192
186	7211	3871	3340	874852
187	7211	3857	3354	871498
188	7211	3842	3369	868129
189	7211	3827	3384	864745
190	7211	3812	3399	861346
191	7211	3797	3414	857932
192	7211	3782	3429	854504
193	7211	3767	3444	851060
194	7211	3752	3459	847600
195	7211	3737	3474	844126
196	7211	3721	3490	840636
197	7211	3706	3505	837131
198	7211	3690	3521	833611
199	7211	3675	3536	830075
200	7211	3659	3552	826523
201	7211	3644	3567	822956
202	7211	3628	3583	819373
203	7211	3612	3599	815774
204	7211	3596	3615	812159
205	7211	3580	3631	808529
206	7211	3564	3647	804882
207	7211	3548	3663	801219
208	7211	3532	3679	797540
209	7211	3516	3695	793845
210	7211	3500	3711	790134
211	7211	3483	3728	786406
212	7211	3467	3744	782662
213	7211	3450	3761	778902
214	7211	3434	3777	775124
215	7211	3417	3794	771330
216	7211	3400	3811	767520

217	7211	3383	3827	763692
218	7211	3367	3844	759848
219	7211	3350	3861	755987
220	7211	3333	3878	752109
221	7211	3316	3895	748213
222	7211	3298	3913	744301
223	7211	3281	3930	740371
224	7211	3264	3947	736424
225	7211	3246	3964	732459
226	7211	3229	3982	728477
227	7211	3211	4000	724478
228	7211	3194	4017	720461
229	7211	3176	4035	716426
230	7211	3158	4053	712373
231	7211	3140	4071	708303
232	7211	3122	4088	704214
233	7211	3104	4106	700108
234	7211	3086	4125	695983
235	7211	3068	4143	691841
236	7211	3050	4161	687679
237	7211	3032	4179	683500
238	7211	3013	4198	679302
239	7211	2995	4216	675086
240	7211	2976	4235	670851
241	7211	2957	4254	666598
242	7211	2939	4272	662325
243	7211	2920	4291	658034
244	7211	2901	4310	653724
245	7211	2882	4329	649395
246	7211	2863	4348	645047
247	7211	2844	4367	640680
248	7211	2824	4387	636293
249	7211	2805	4406	631887
250	7211	2786	4425	627462
251	7211	2766	4445	623017
252	7211	2746	4464	618553
253	7211	2727	4484	614068
254	7211	2707	4504	609565
255	7211	2687	4524	605041
256	7211	2667	4544	600497
257	7211	2647	4564	595933
258	7211	2627	4584	591350
259	7211	2607	4604	586746
260	7211	2587	4624	582121
261	7211	2566	4645	577477
262	7211	2546	4665	572811
263	7211	2525	4686	568126
264	7211	2504	4706	563419
265	7211	2484	4727	558692
266	7211	2463	4748	553944
267	7211	2442	4769	549175
268	7211	2421	4790	544385
269	7211	2400	4811	539574
270	7211	2379	4832	534742
271	7211	2357	4854	529888
272	7211	2336	4875	525013
273	7211	2314	4896	520117

274	7211	2293	4918	515199
275	7211	2271	4940	510259
276	7211	2249	4961	505298
277	7211	2228	4983	500314
278	7211	2206	5005	495309
279	7211	2183	5027	490282
280	7211	2161	5050	485232
281	7211	2139	5072	480160
282	7211	2117	5094	475066
283	7211	2094	5117	469949
284	7211	2072	5139	464810
285	7211	2049	5162	459648
286	7211	2026	5185	454464
287	7211	2003	5207	449256
288	7211	1980	5230	444026
289	7211	1957	5253	438772
290	7211	1934	5277	433496
291	7211	1911	5300	428196
292	7211	1888	5323	422873
293	7211	1864	5347	417526
294	7211	1841	5370	412156
295	7211	1817	5394	406762
296	7211	1793	5418	401344
297	7211	1769	5442	395902
298	7211	1745	5466	390437
299	7211	1721	5490	384947
300	7211	1697	5514	379433
301	7211	1673	5538	373895
302	7211	1648	5563	368332
303	7211	1624	5587	362745
304	7211	1599	5612	357133
305	7211	1574	5637	351497
306	7211	1550	5661	345835
307	7211	1525	5686	340149
308	7211	1499	5711	334438
309	7211	1474	5737	328701
310	7211	1449	5762	322939
311	7211	1424	5787	317152
312	7211	1398	5813	311339
313	7211	1372	5838	305501
314	7211	1347	5864	299636
315	7211	1321	5890	293746
316	7211	1295	5916	287831
317	7211	1269	5942	281889
318	7211	1243	5968	275920
319	7211	1216	5995	269926
320	7211	1190	6021	263905
321	7211	1163	6048	257857
322	7211	1137	6074	251783
323	7211	1110	6101	245682
324	7211	1083	6128	239554
325	7211	1056	6155	233399
326	7211	1029	6182	227217
327	7211	1002	6209	221008
328	7211	974	6237	214772
329	7211	947	6264	208507
330	7211	919	6292	202216

331	7211	891	6319	195896
332	7211	864	6347	189549
333	7211	836	6375	183174
334	7211	807	6403	176770
335	7211	779	6432	170339
336	7211	751	6460	163879
337	7211	722	6488	157390
338	7211	694	6517	150873
339	7211	665	6546	144327
340	7211	636	6575	137753
341	7211	607	6604	131149
342	7211	578	6633	124516
343	7211	549	6662	117854
344	7211	520	6691	111163
345	7211	490	6721	104442
346	7211	460	6750	97692
347	7211	431	6780	90912

348	7211	401	6810	84101
349	7211	371	6840	77261
350	7211	341	6870	70391
351	7211	310	6901	63490
352	7211	280	6931	56559
353	7211	249	6962	49598
354	7211	219	6992	42606
355	7211	188	7023	35582
356	7211	157	7054	28528
357	7211	126	7085	21443
358	7211	95	7116	14327
359	7211	63	7148	7179
360	7211	32	7179	0
Celkem	2595920	1295920	1300000	0

Příloha 5 Mzda dle jednotlivých odvětví NACE

Ukazatel	Průměrná měsíční mzda na přepočtené počty zaměstnanců v Kč
Česká republika c e l k e m	25 803
v tom:	
podnikatelská sféra	25 660
nepodnikatelská sféra	26 422
Sekce CZ-NACE	
A Zemědělství, lesnictví a rybářství	21 030
B+C+D+E Průmysl c e l k e m	25 752
B Těžba a dobývání	34 988
C Zpracovatelský průmysl	24 829
D Výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla a klimatizovaného vzduchu	45 201
E Zásobování vodou; činnosti související s odpadními vodami, odpady a sanacemi	26 936
F Stavebnictví	24 524
G Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	23 677
H Doprava a skladování	24 174
I Ubytování, stravování a pohostinství	13 498
J Informační a komunikační činnosti	45 503
K Peněžnictví a pojišťovnictví	45 473
L Činnosti v oblasti nemovitostí	24 641
M Profesní, vědecké a technické činnosti	34 627
N Administrativní a podpůrné činnosti	17 473
O Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	28 756
P Vzdělávání	25 665
Q Zdravotní a sociální péče	25 622
R Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	21 244
S Ostatní činnosti	19 584

Zdroj: http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/pmz030911_111.xls

Příloha 6 Očekávané zhodnocení uvažované v investiční kalkulačce Komerční banky

BANKOVNÍ PRODUKTY zhodnocení p.a.	Očekávané	AKTUÁLNÍ NABÍDKA FONDŮ PENĚŽNÍHO TRHU OD KB KB Peněžní trh IKS Peněžní trh PLUS
KB Spořicí konto Bonus	1,50	
KB Garantovaný vklad	1,50	
Perfektní spoření	2,25	AKTUÁLNÍ NABÍDKA DLUHOPISOVÝCH FONDŮ OD KB
Termínovaný vklad 5 let	2,70	KB Konzervativní profil
PRODUKTY DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ		KB Dluhopisový
Stavební spoření	2,00	IKS Dluhopisový PLUS
Penzijní připojištění	3,00	
Vital Invest		AKTUÁLNÍ NABÍDKA SMÍŠENÝCH FONDŮ OD KB
Vital Invest - Garantovaný	3,00	
Vital Invest - Balancovaný	4,00	KB Vyvážený profil
Vital Invest – dynamický	5,00	IKS Balancovaný konzervativní
Vital Invest - dynamický PLUS	6,00	IKS Balancovaný dynamický
		KB Růstový profil
PODÍLOVÉ FONDY		AKTUÁLNÍ NABÍDKA AKCIOVÝCH FONDŮ OD KB
Fondy peněžního trhu	1,00	
Dluhopisové fondy	3,00	KB Akciový
Smíšené fondy	4,00	IKS Akciový PLUS
Akciové fondy	6,00	KB Dynamický profil

AKTUÁLNÍ NABÍDKA ZAJIŠTĚNÝCH A GARANTOVANÝCH FONDŮ OD KB

KB Ametyst Flexi

fond dle aktuální nabídky

Zhodnocení pro (KB Spořicí konto, Garantovaný vklad, Perfektní spoření, TV 5 let) vychází z aktuálních sazeb v Ceníku Bankovní produkty KB a je průběžně aktualizováno v souladu s Ceníkem KB. Dosažené zhodnocení bankovních produktů je uváděno před zdaněním. Zhodnocení pro produkty dceřiných společností

(Stavební spoření, Penzijní připojištění a Životní pojištění) je založeno na očekávaném budoucím zhodnocení, které však není spolehlivým ukazatelem skutečné budoucí výkonnosti.

Výpočet prostředků Stavebního spoření nezahrnuje úhradu za uzavření smlouvy o stavebním spoření, kterou naleznete v sazebníku Modré pyramidy stavební spořitelny.

Výkonnost podílových fondů kolektivního investování je určena hypotetickými výkonnostmi, které vychází z průměrných ročních výkonností srovnávacích indexů (benchmarků) jednotlivých kategorií fondů, upravených o odhadované náklady na obhospodařování. Výkonnosti použité pro výpočet jsou odvozované od "dlouhodobých" výkonností podložených objektivními údaji avšak nelze z nich činit závěry o skutečném budoucím zhodnocení fondů.

Očekávaná výkonnost fondů kolektivního investování není spolehlivým ukazatelem výkonnosti v budoucím období. Hodnota investice a příjem z ní mohou stoupat i klesat, přičemž není zaručena plná návratnost původně investované částky. Údaje o minulé výkonnosti jsou založeny na hrubé výkonnosti a nezahrnují vliv dalších poplatků, provizí či daní. Bližší informace o fondech včetně poučení o rizicích naleznete ve statutech jednotlivých fondů, které jsou k dispozici v obchodních místech Komerční banky, na internetových stránkách www.iks-kb.cz nebo v sídle společnosti.